

Kristins vei 1



Velkommen til

Kristins vei 1



Salgsoppgaven produsert 21. februar 2025

Tveita

Lys og luftig 2-roms med god planløsning| Herlig innglasset balkong | Nytt bad i 2019 | Vv. og TV/internett inkl. |

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	253 000,-
Omkostninger	19 962,-
Totalpris	3 772 962,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 774,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	56 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

- Nordvik Østensjø v/ Tonje Solheim Helseth har gleden av å presentere Kristins vei 1! En flott 2-roms med god planløsning i naturskjønne og rolige omgivelser uten innsyn på Tveita. Leiligheten ligger i underetasje og inneholder 1 soverom, delvis separat kjøkken, lekkert baderom, bod og stue med utgang til en herlig nordvestvendt innglasset balkong. Attraktiv beliggenhet sentralt på Tveita med umiddelbar nærhet til Tveita senter og offentlig kommunikasjon.

- Verdt å merke seg:
- Nytt bad i 2019
- Vinduer fra 2022
- Kort vei til kollektivtilbud
- Nytt gulv og overflater i 2025
- Bod i kjeller
- Fellesvaskeri
- Perfekt førstegangskjøp

Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	56 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Bad, stue, kjøkken, soverom, entré, bod
BRA-b: 9 kvm. Inglasset balkong
Total BRA: 53 kvm.

-2. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.



Kristins vei 1

U-01

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D




















SIEMENS

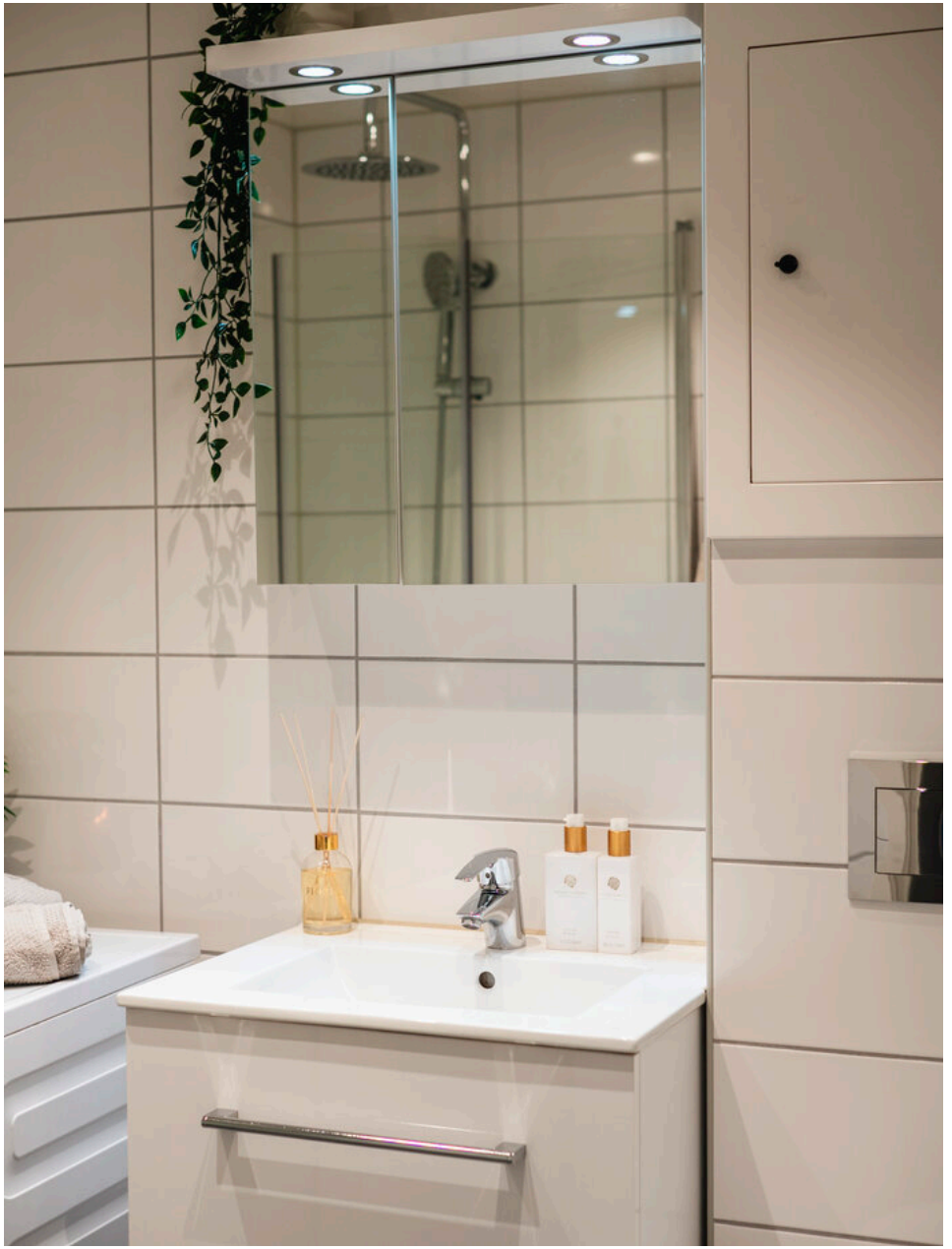




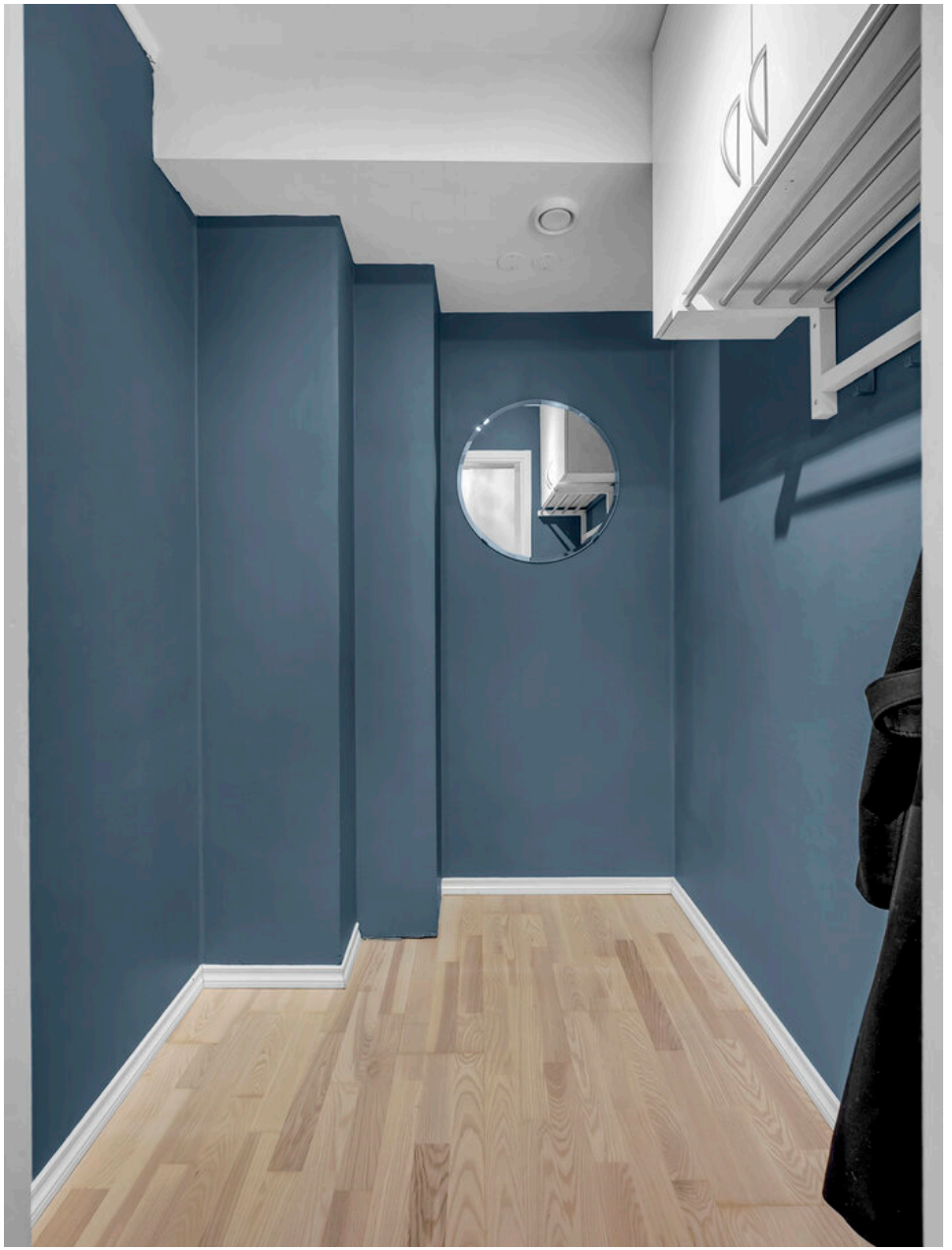

N°2

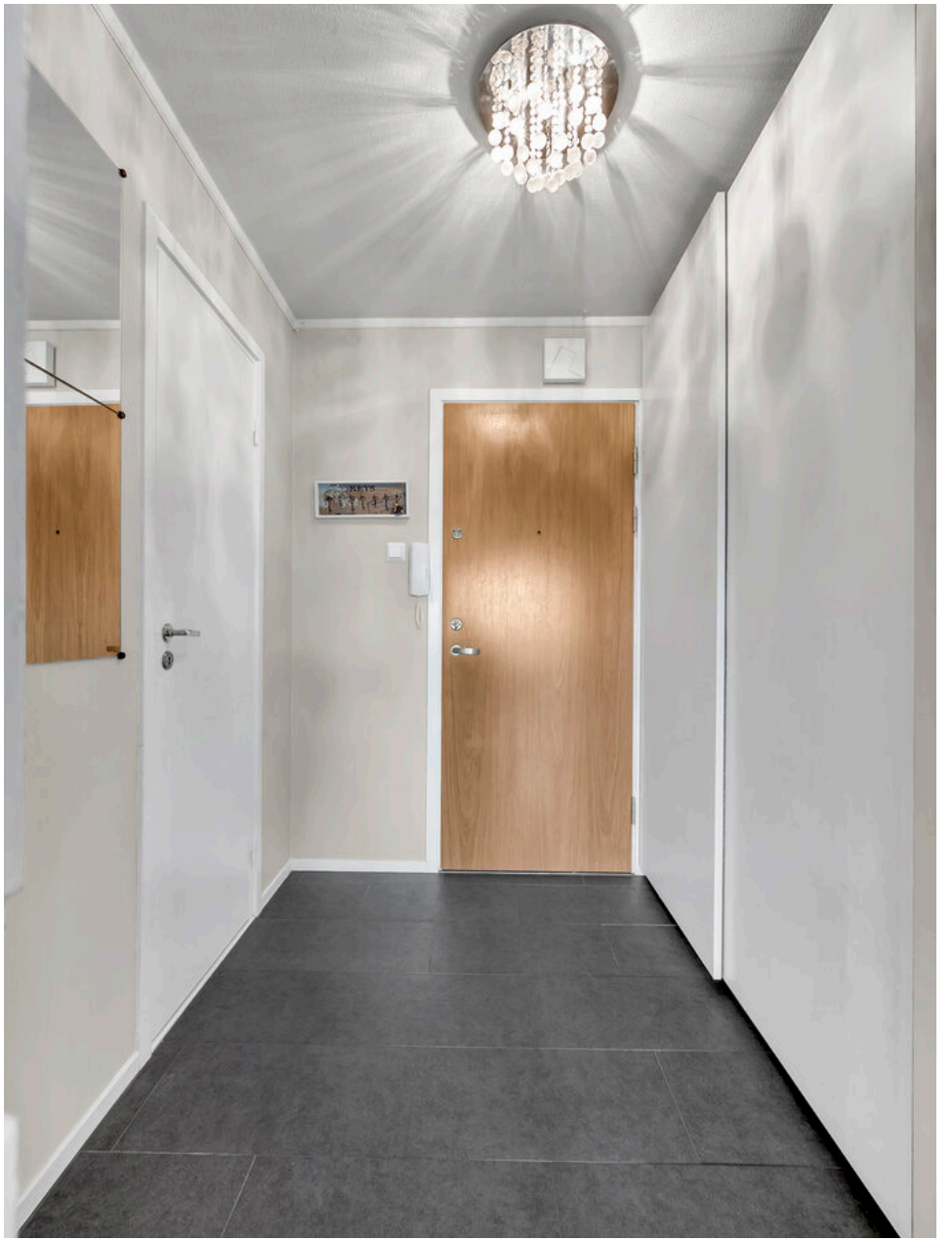
















Informasjon

Kristins vei 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0023/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Kristins vei 1, 0669 OSLO
Gnr 140, bnr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 54 i Lohøgda Borettslag, org.nr. 850429162

Selger
Christina Desiree Sørensen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
253 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 753 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
19 962,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 762 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 772 962,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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: 44 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Bad, stue, kjøkken, soverom, entré, bod
BRA-b: 9 kvm. Inglasset balkong
Total BRA: 53 kvm.

-2. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i underetasje og inneholder 1 soverom, stue, delvis separat kjøkken, baderom, bod og innglasset balkong.
Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3 m². Boden er merket med 96.

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

Standard

Følgende punkter har fått TG2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer - 2
-Det trekker rundt vinduer. Vindusentreprenør har konkludert med at trekk kommer som følge av dårlig vindtetting i selve veggen.

Utvendig > Andre utvendige forhold
-Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Radon
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører - 2
-Gjelder bod: Døren subber i karm/terskel.

Våtrom > U 01 > Bad > Ventilasjon
-Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldend fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1

Kjøkken > U 01 > kjøkken > Avtrekk
-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). NS 3600, (som er gjeldende fagstandard), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
-Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2 selv om det er utført tilsyn.
I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

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. Sans Bygg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, faglært. Sans Bygg

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Ja, faglært. Sans Bygg

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Steinbakken Entreprenør AS

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. El-tilsyn i regi av borettslaget i 2023. Foreligger ikke samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Ja. 11.12.2023

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

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Ja. Kloakklukt fra gammelt sluk før renovering. Vaktmester mente det var et problem fra leiligheten ved siden av. Det har Ikke vært noe problem eller lukt etter renoveringen av baderommene

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
-Ja. Nye vinduer, men opplever trekk fra de etter renovering. Har vært i kontakt med entreprenør og alt skal være i orden, de sjekket isolasjonen rundt vinduene og den er i orden. Det trekker pga dårlige isolasjon i selve veggen. Vet flere andelseiere har etterisolert veggen.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
-Nei, var et forslag fra styret om å få digital nøkkel nylig, men ble nedstemt på ekstra ordinær
generalforsamling i januar 2025.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
-Ja. Komfyren fungerer helt greit, men kan steke litt ujevnt. Stekeplatene fungerer veldig fint! Det må settes inn kullfilter i
kjøkkenvifta. Trekk fra vinduene/ veggen på soverommet. Prosjektleder og styret er informert om saken. Dårlig ventilasjon i
blokka kan føre til dugg på innsiden av vinduene. Styret utreder problemstillingen

da dette gjelder hele borettslaget.
Innglassingen på balkongen er ikke fra nyere tid. Den kan være litt hard å åpne, dersom man skal åpne hele. Innglassingen på
høyre side mot soverommet stikker også litt utenfor selve ramma. Dersom det blåser mye når det regner eller snør kan det
komme litt inn gjennom sprekken på høyre side. Man kan evt. kjøpe mellom lister hos vaktmester.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

UTVENDIG
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er utlektet og platekledd og har teglforblending på gavler. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer med utvendig aluminiumsbeslag. Vinduene er topphengslede på soverommene. Fastkarmsvinduer i stuen.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2022 med glassfelt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i tre. Gulvet har teppefliser. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm.

INNVENDIG
Gulv: Laminat. Fliser i entréen. Veggflater: Malte glatte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte og profilerte innerdører.

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.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

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

Vaskemaskin og prismelampe i tak på soverom og gang medfølger ikke.

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

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektriske panelovner som varmekilde.
-Varme i baderomsgulvet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3682 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 774,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer A-konto varmtvann, TV/bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og
vedlikehold.

De ordinære felleskostnadene økte med 7,5 % fra 01.02.2025 som følge av økte kommunale avgifter, forsikringspremie og generell prisstigning.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 746 655,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 986 618,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eier andelseierne alle eiendeler som leiligheten, fellesrom, utomhusanlegg mv. i vårt borettslag. 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.

Det er pr. 1. januar 2024 totalt 4 ansatte på heltid og 2 ansatte på deltid.

Rehabilitering/større vedlikehold:
I 2025 planlegges utbedring av bunnledning i 1 blokk + drenering av 1 blokk.
Takene vurderes tatt iht. rapport fra OBOS Prosjekt.

Prosjekter som er lagt på is/utsatt: Oppgradering av inngangspartier, skifte av porttelefonanlegg, maling trappoppganger/skader på vegger utbedres, utvendige trapper som begynner
å bli dårlige, evt universell utforming og få rekkverk også på veggene i oppgangen. Utvidelse av solceller på tak utover blokk i Erlends vei 46-60 er også utsatt inntil videre.

Diverse prosjekter:
Drenering
-I forbindelse med dreneringen etterisoleres underetasjen. Erlends vei 62 – 72 ble påbegynt høsten 2022 og avsluttet våren 2023. Erlends vei 30 – 44 ble startet vinteren 2024, og skal
stå ferdig mai samme år. Siste prosjekt har en budsjettramme i underkant av 5 millioner. Alle blokkene i Erlends vei skal dreneres før vi starter med samme jobb i Kristins vei.

Utelys
-Høsten 2022 ble nye utelamper montert.

Skadedyrbekjempelse og rørfornyelse
-Anticimex og Sansbygg startet høsten 2022 et prosjekt for skadedyrbekjempelse i Kristins vei 23 til
27. Våren 2023 ble det funnet brudd i bunnledningen (kloakkrøret). Skadedyr kom til bygningsmassen via denne skaden i røret. Derfor valgte styret å sette av penger til dette prosjektet. Det vil
fremover budsjetteres med minst et prosjekt om rørfornyelse årlig. Olimb Rørfornying AS vant
anbudsrunden og er borettslagets valgte totalentreprenør i rørfornyelsesprosjektet.

El-billading
-Bluetec AS ble valgt som utførende entreprenør. Arbeidet startet våren 2024 og er planlagt ferdigstilt juni samme år.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på 8 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 253 000,- pr. 01.02.2025

Lånenummer: OBOS01-98207695955
Restsaldo: 124.976.366,-
Restløpetid: 24 år 3 md.
Rentebetingelser: 5,45%
Andel fellesgjeld: 119.099,-
Andel kapitalkostnader: 945,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: OBOS02-98207982423
Restsaldo: 56.940.411,-
Restløpetid: 26 år 9 md.
Rentebetingelser: 5,45%
Andel fellesgjeld: 54.303,-
Andel kapitalkostnader: 322,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: OBOS03-98208077538
Restsaldo: 72.360.069,-
Restløpetid: 17 år 9 md.
Rentebetingelser: 5,45%

Andel fellesgjeld: 69.017,-
Andel kapitalkostnader: 508,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: OBOS04-98208108670
Restsaldo: 10.161.264,-
Restløpetid: 8 år 2 md.
Rentebetingelser: 5,45%
Andel fellesgjeld: 9.684,-
Andel kapitalkostnader: 122,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 634,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste er overskudd på kroner 2.428.653,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 5.363.000,-. Megler har ikke informasjon om budsjett for innehavende år.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Dyrehold i Lohøgda borettslag er tillatt i tråd med Husleieloven såfremt det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere. Naboer i oppgangen skal varsles i forkant av anskaffelsen.
Det er kun tillatt å holde én hund eller én katt per husstand. Katten skal være innekatt.

Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmer, skade på beplantning m.v. Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område, og skal ikke luftes på borettslagets lekeplasser. Det forutsettes at dyreeier viser hensyn overfor andre som ferdes på området og for borettslagets eiendom.
Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og urinering på bygninger eller borettslagets øvrige eiendom er ikke tillatt.

Dyrehold som bare forekommer innendørs; innekatter, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene.

Dersom det kommer berettiget klage fra naboer om at husordensreglene og retningslinjene for dyrehold ikke etterfølges forplikter dyreeieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1554251

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 99 969 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kristins vei 1 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 gangavstand 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. Kort spaser tur unna boligen finner man også Tveten gård, hor 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. Tbanens linje 2 til Oslo sentrum fra Tveita senter. Det er også kort vei til Hellerud Tbane 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.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Kommer til å savne leiligheten. Det er en kjempe fin leilighet som ligger helt usjenert til, med ingen boligblokker foran. Det er null innsyn inn i leiligheten. Vi kan i perioder når det er lite blader på trærne se helt ned til Oslofjorden og se danskebåten. Vi har hatt mye glede av grillpassene og solplassene i borettslaget. Det er mye grøntarealer, og det føles litt ut som man er "på landet midt i byen". Kort vei til kollektivtransport, både buss og t-bane. Kun 15 minutter ned til Oslo sentrum med t-bane. Kort vei til senteret, med butikker og spisesteder. Tveten gård har vært supert i forhold til loppemarked, kafé med servering i helgene og konserter og arrangementer.
Kommer også til å savne fellesvaskeriet – det har vært helt gull å ha tørkerom.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
-Tveita rundt. Det er også fint å gå gjennom skogen og ned til alna elva. Fint å gå

tur der med hund, samt rundt i borrettslaget. Det er kort vei å gå ned til Alnabru, eller til Nøklevann, Ulsrudvannet eller Lutvann. Fine turmuligheter mot Skøyeåsen og Godlia. Akebakke bak Tveita-senteret og tur og skiløyper i Østmarka.

Hvordan er nabolaget?
-Nabolaget er helt topp. Føler meg veldig trygg i nabolaget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.1976.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På opprinnelige byggetegninger så er det en dør mellom badet og kjøkkenet. Det som i dag er i bruk som soverom (i stuen) er
opprinnelig del av kjøkkenet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Eiendommen er også regulert til byggegrense, friområde/park og offentlig kjørebane/veigrunn. 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

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 30 000,-) – estimert til kr. 31 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 618,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 21. februar 2025

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93680786

Megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 41345194

Megler 2

Celina Olsen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 46856443

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2

0694 OSLO

Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Kristins vei 1

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kristins vei 1, 0669 OSLO
OSLO kommune
gnr. 140, bnr. 37
Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 13722-3001 Referansenummer: MR7388

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kristins vei 1, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje med blant annet bad fra 2019. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er utlektet og platekledd og har teglforblending på gavler.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer med utvendig aluminiumsbeslag. Vinduene er topphengslede på soverommene. Fastkarmsvinduer i stuen.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2022 med glassfelt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i tre. Gulvet har teppefliser. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 8 m². Det er markise og lys på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Fliser i entréen. Veggflater: Malte glatte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Glatte og profilerte innerdører.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører og servant med ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2019 i regi av borettslaget.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med naturlig oppdrift. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende skap i stuen. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Malt kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er kullfiltervifte over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket koblet på veggbokser. Det er lekkasjestopper på både kaldt- og varmtvannsrør. Bad: Rørskap over wc med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Forkrommede rør er trukket frem til servanten. Kursoversikt i skapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Avløpsrør/soilrør er (i følge e- post fra entreprenør fra tidligere oppdrag) byttet i blokken i forbindelse med baderomsrehabiliteringen.

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i soverommet og i stuen.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er ikke utført vurderinger av fellesanlegg utenfor leiligheten. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt.9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Kristins vei 1, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

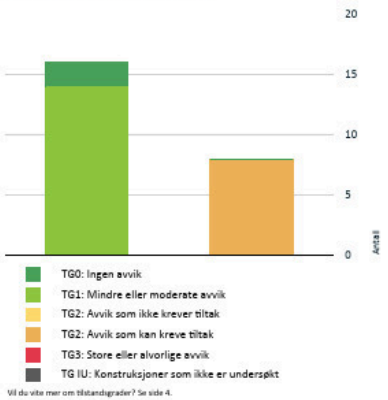
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På opprinnelige byggetegninger så er det en dør mellom badet og kjøkkenet. Det som i dag er i bruk som soverom (i stuen) er opprinnelig del av kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Våtrom > U 01 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > U 01 > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U 01 > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag. Det er en egen opplisting av fremlagte dokumenter i rapporten.

Det er ikke utført undersøkelser hos plan og bygningsmyndighetene med mindre dette er opplyst i egne punkter i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Kristins vei 1, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje med blant annet bad fra 2019. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer med utvendig aluminiumsbeslag. Vinduene er topphengslede på soverommene. Fastkarmsvinduer i stuen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Eier opplever trekk fra vinduer etter bytte og har vært i kontakt med entreprenør. Entreprenør hevder alt er i orden knyttet til tettingen rundt vinduene, men det trekker p.g.a. dårlig isolasjon/vindtetting i selve veggen. Eier kjenner til flere tilfeller av det samme og vet flere andelseiere har etterisolert veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det trekker rundt vinduer. Vindusentreprenør har konkludert med at trekk kommer som følge av dårlig vindtetting i selve veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å gjøre noe med trekk gjennom veggen må vindtettingen utvendig utbedres. Dette krever demontering av fasadekledning osv. og vil naturlig nok ligge til borettslaget å utbedre og ikke den enkelte andelshaver.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2022 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong med rekkverk i tre. Gulvet har teppefliser. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 8 m². Det er mørkise og lys på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal fremkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Fliser i entréen. Veggflater: Malte glatte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

2025: Lagt nytt gulv på stue, soverom og kjøkken, malt vegger i stue og soverom, lister og dører. (Med unntak av bod).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Glatte og profilerte innerdører.

TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder bod: Glatt dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dør.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

U 01 > BAD

Generell

Bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører og servant med ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2019 i regi av borettslaget.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

U 01 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

U 01 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 45 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

U 01 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig manssjett.



Sluk.

U 01 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett. Det er drensåping under toalettet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

U 01 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil med naturlig oppdrift. Overstrømming under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

U 01 > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Kristins vei 1, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende skap i stuen. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling.

KJØKKEN

U 01 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra 2014.

Eier opplyser at stekeovnen fungerer helt greit, men kan steke litt ujevnt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

U 01 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte.

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). NS 3600, (som er gjeldende fagstandard), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Det må settes inn kullfilter i kjøkkenvifta.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket koblet på veggbokser. Det er lekkasjestopper på både kaldt- og varmtvannsrør. Bad: Rørskap over wc med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Forkrommede rør er trukket frem til servanten. Kursoversikt i skapet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør/soilrør er (i følge e-post fra entreprenør fra tidligere oppdrag) byttet i blokken i forbindelse med baderomsrehabiliteringen.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i soverommet og i stuen.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er ikke utført vurderinger av fellesanlegg utenfor leiligheten. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt.9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2023. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2 selv om et er utført tilsyn.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2020 som gjelder arbeider utført på bad i forbindelse med rehabilitering. Arbeidene er utført av Elektro Sivert AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   I følge nettannonse fra forrige salg er automatsikringer i sikringsskap byttet i 2013. Dette arbeidet finnes det ikke samsvarserklæring på.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

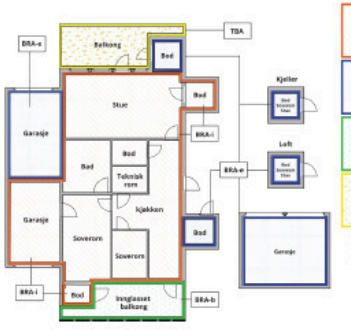
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 komplisérte. 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U 01	44		9	53	
Kjeller		3		3	
SUM	**44**	**3**	**9**		
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U 01	Bad, stue, kjøkken, soverom, entré, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,45 m. i stuen.

Innglasset balkong (BRA-b) avrundet til 9 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3 m². Boden er merket med 96.

Bod er påvist av eier og merket med leilighetsnummer.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På opprinnelige byggetegninger så er det en dør mellom badet og kjøkkenet. Det som i dag er i bruk som soverom (i stuen) er opprinnelig del av kjøkkenet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2025: Lagt nytt gulv på stue, soverom og kjøkken, malt vegger i stue og soverom, lister og dører. (Med unntak av bod).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Kristins vei 1, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Tonje Solheim Helseth	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Kristins vei 1

Hjemmelshaver
Lohøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
96/LOHØGDA BORETTSLAG	850429162	96	OBOS	Sørensen Christina Desiree

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
54	100	8 400	634	*31.12.2023*	253 000	*01.02.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Tveita i Oslo. Kort vei til Tveitasenteret og Alnasenteret. Området har god barnehage- og skoledekning. Kort vei til Østmarka, Skøyen hovedgård, marka med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T-bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan 5063.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1554251			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.02.2025		Gjennomgått		Nei

Kristins vei 1, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 37
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MR7388

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
21. feb. 2025

Oppdragsnummer
18-0023/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristins vei 1, 0669 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Christina Desiree Sørensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. november 2014

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: If skadeforsikring

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: Sans bygg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinbakken entreprenør as

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: El tilsyn i regi av borettslaget i 2023.

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

Når ble kontrollen utført? 11.12.2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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: Sans bygg

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Kloakklukt fra gammelt sluk før renovering. Vaktmester mente det var et problem fra leiligheten ved siden av. Det har ikke vært noe problem eller lukt etter renoveringen av baderommene.

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

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

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

Beskriv: Nye vinduer, men opplever trekk fra de etter renovering. Har vært i kontakt med entreprenør og alt skal være i orden, de sjekket isolasjonen rundt vinduene og den er i orden. Det trekker pga dårlige isolasjon i selve veggen. Vet flere andelseiere har etterisolert veggen.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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: Var et forslag fra styret om å få digital nøkkel nylig, men ble nedstemt på ekstra ordinær generalforsamling i januar 2025

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Komfyren fungerer helt greit, men kan steke litt ujevnt. Stekeplatene fungerer veldig fint! Det må settes inn kullfilter i kjøkkenvifta. Trekk fra vinduene/ veggen på soverommet. Prosjektleder og styret er informert om saken. Dårlig ventilasjon i blokka kan føre til dugg på innsiden av vinduene. Styret utreder problemstillingen da dette gjelder hele borettslaget. Innglassingen på balkongen er ikke fra nyere tid. Den kan være litt hard å åpne, dersom man skal åpne hele. Innglassingen på høyre side mot soverommet stikker også litt utenfor selve ramma. Dersom det blåser mye når det regner eller snør kan det komme litt inn gjennom sprekken på høyre side. Man kan evt kjøpe mellom lister hos vaktmester.

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.

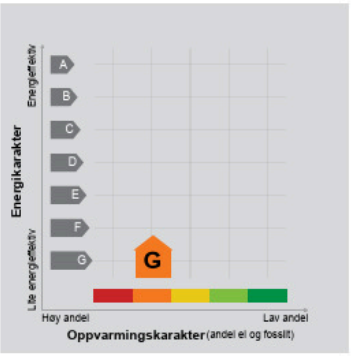
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0023/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kristins vei 1
Postnummer	0669
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299125
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-76847
Dato	07.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

8294611 312/96 07.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.02.2025.

Boligselskap:	312 Lohøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	850.429.162
Andelseier:	Christina Desiree Sørensen
Leieobjektnr:	96
Adresse:	Kristins Vei 1, 0669 OSLO
Andelsnummer:	54
Borettsinnskudd:	kr 8.400,–
Hjemmeside:	http://www.lohogda.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1554251.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Låneopptak: Pga. svak likviditet er 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).
- Endring av felleskostnader: De ordinære felleskostnadene øker med 7,5 % fra 01.02.2025 som følge av økte komunale avgifter, forsikringspremie og generell prisstigning. Leie av garasje og parkeringsplasser øker med 5 % fra januar 2025.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Pga. svak likdividtet, tas kun nødvendig vedlikehold. I 2025 planlegges utbedring av bunnledning i 1 blokk + drenering av 1 blokk. Takene vurderes tatt iht. rapport fra OBOS Prosjekt. Prosjekter som er lagt på is/utsatt: Oppgradering av inngangspartier, skifte av porttelefonanlegg, maling trappoppganger/skader på vegger utbedres, utvendige trapper som begynner å bli dårlige, evt universell utforming og få rekkverk også på veggene i oppgangen. Utvidelse av solceller på tak utover blokk i Erlends vei 46-60 er også utsatt inntil videre.
- 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
- 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: Ja. Det er også mulighet for leie/bygge ekstra kjellerbod i enkelte blokker.
- Kabel-TV/bredbånd: Ja (Telenor). Modem, 2 stk. dekoder, 2 stk. programkort + trådløs ruter SKAL følge leiligheten ved salg.
- 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).
- Styret: e-post styret@lohogda.no
- Nøkler og skilt: Navneskilt på postkasser og ringetablå dekkes av borettslaget og bestilles hos vaktmester. Kjøp av ekstra nøkler til hovedinngangsdør og til fellesarealene kan kjøpes hos vaktmester.
- Boligselskapets hjemmeside: se Vibbo (Vibbo.no/lohogda) eller www.lohogda.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207695955	S	124.976.366,-	24 år 3 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS02-98207982423	A	56.940.411,-	26 år 9 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS03-98208077538	A	72.360.069,-	17 år 9 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS04-98208108670	A	10.161.264,-	8 år 2 md.	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.774,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.326,-
A-konto varmtvann	175,-
Trappevask	105,-
Bredbånd	139,-
TV	29,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	83,-	13.981,-	634,-	253.613,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207695955	119.099,-	945,-
* OBOS02-98207982423	54.303,-	322,-
* OBOS03-98208077538	69.017,-	508,-
* OBOS04-98208108670	9.684,-	122,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 253.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Rune Østerhaug Kristins Vei 39, 669 OSLO, e-post: post@lohogda.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

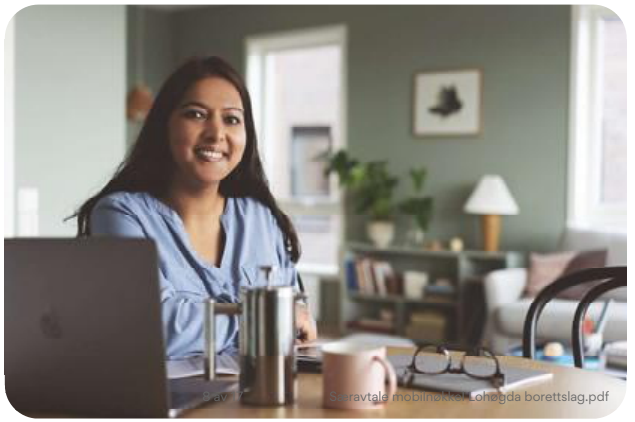
Hundrevis av boligselskaper bruker i dag mobilnøkler fra OBOS. Med mobilnøkler kan beboerne i boligselskapet åpne fellesdører, garasjeport og private leilighetsdører med en app på mobilen. Det gjør hverdagen enklere for beboerne, er sikrere enn fysiske nøkler, og reduserer tid og kostnader for styret. 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

Oslo Låsservice

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**

Adresse
Oslo Låsservice AS
Smalvollveien 61
0667 OSLO

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

Firma
911636670 MVA
Foretaksregistrert

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.01.25
Selskapsnummer: 312 **Selskapsnavn:** LOHØGDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mari Askjer er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av tellekorps og protokollvitner

Mariann Hauge og Knut Røli er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Mobilnøkkel

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

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

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 312
Lohøgda Borettslag

Til andelseierne i Lohøgda Borettslag

Velkommen til generalforsamling mandag 27. mai 2024 kl. 18:00 i Haugerud kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret ønsker at du viser din interesse for borettslaget ved delta på generalforsamlingen. Vær med å bestemme hvem som skal forvalte borettslaget og hvilke forslag som tas med videre det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten må leveres ferdig utfylt ved oppmøte.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag
avholdes mandag 27. mai 2024 kl. 18:00 i Haugerud kirke.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av møteinnkallingen
   - **C)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **D)** Valg av protokollfører og minst én andelseier som protokollvitne

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Disponering av årets resultat

3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret kr 595 000
   - **B)** Godtgjørelse til valgkomite og velferdsutvalget kr 36 000

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag om beboerkontakt per blokk
   - **B)** Forslag om etablering av korttidsparkering
   - **C)** Forslag om storsøppel
   - **D)** Forslag om vaskerier
   - **E)** Forslag om endring av vedtektene (korttidsutleie)
   - **F)** Forslag om uteområder
   - **G)** Forslag om feil med strømmen i leiligheten
   - **H)** Forslag om ventilasjon
   - **I)** Forslag om innglassing av balkong
   - **J)** Forslag om nye husordensregler

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av minst 2 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
   - **E)** Valg av valgkomité for 1 år
   - **F)** Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 11. april 2024
Styret i Lohøgda Borettslag

Andreas Myrstad /s/ *Jan Gustav Westergren /s/* *Victor Midtgård /s/*

Protokoll fra generalforsamlingen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Myrstad	Kristins vei 19
Nestleder	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
Styremedlem	Jens A. Bjelland	Erlends vei 36 (fratrådt)
Styremedlem	Sigrid Elisabeth Lien	Kristins vei 26 (fratrådt)
Styremedlem	Victor Midtgård	Kristins vei 39
Varamedlem	Knut Røli	Erlends vei 50
Varamedlem	Mohammad Daud Bin Zubair	Erlends vei 54

Endringer i perioden
Jens A Bjelland og Sigrid E. Lien trakk seg fra styret i februar.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Andreas Myrstad	Kristins vei 19
	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
Varadelegert	Sigrid Elisabeth Lien	Kristins vei 26
	Jens A. Bjelland	Erlends vei 36

Valgkomiteen

	Lise Dahl	Kristins vei 12
	Heidi Venberget	Erlends vei 22
	Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends vei 28

Velferdsutvalg

	Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends vei 28
	Ole Magnus Ekeberg	Kristins vei 34
	Inger Johanne Johansen	Kristins vei 36
	Mohammad Daud Bin Zubair	Erlends Vei 54

GENERELLE OPPLYSNINGER 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 m^2 og ble kjøpt av Oslo kommune i 1986. Gårdsnr. 140 / bruksnr. 37.

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eier andelseierne alle eiendeler som leiligheten, fellesrom, utomhusanlegg mv. i vårt borettslag. 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.

Det er pr. 1. januar 2024 totalt 4 ansatte på heltid og 2 ansatte på deltid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.
For øvrig vises til enkelttallene i resultatregnskap, balanse og noter.

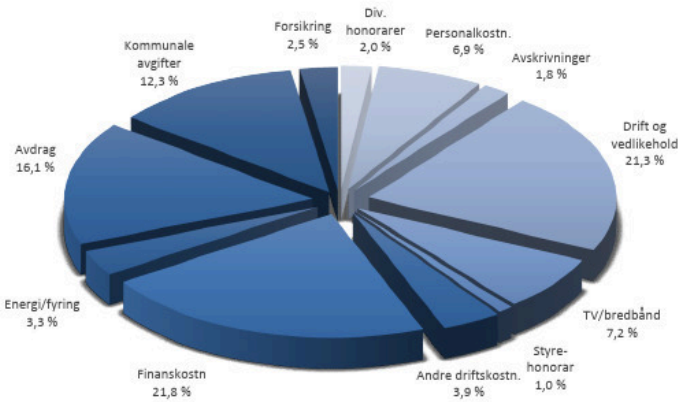
Kommentarer til budsjettavvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet. Avvik skyldes posten *Andre inntekter* hvor det er brukt kr 300 000 av miljømidler fra OBOS som ikke var budsjettert. Beløpet er overført fra *Annen langsiktig gjeld* i balansen og inntektsført i resultatregnskapet.

Driftskostnader er lavere enn budsjettert og det er i hovedsak posten *Drift og vedlikehold* hvor det er vesentlig avvik. Her var det satt av til sluttoppgjør for vinduer, men etter at budsjettet var vedtatt viste det seg at avsetningene var betalt i 2023.

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser kostnader og avdrag i 2023 fordelt prosentvis. Dette gir en indikasjon på hva felleskostnadene (din husleie) brukes til. F.eks. ser man at renter og avdrag utgjør 38 % i fjor.



Resultat

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd stort kr 2 487 783 som foreslås ført mot egenkapital, slik at udekket tap reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld/lån med ca. 9 millioner føres kun i balansen og derfor ikke hensyntatt i årsresultatet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Her hensyntas avdrag, slik at disponible midler er redusert. Dette skyldes dårlig likviditet pga. økt rente, høye kommunale avgifter og høye strømpriser.
Disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disse er positive ved årsslutt som følge av et låneopptak som utgjør kr 7 millioner pr. 31.12.2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten *Drift og vedlikehold* er det beregnet ca. kr 3 millioner til ordinært vedlikehold og ca. 10,5 millioner til større vedlikehold (drenering, bunnledninger og el-billading).

Kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning av vann- og avløpsgebyret med 20,3 %, renovasjon med 8 % og feiegebyret med 145 %. Evt. eiendomsskatt følger egne satser.

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 2024. 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). Dette er lagt til grunn for budsjett 2024.

Forsikring

Prisendring vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av skadeutbetalinger, skadefrekvens, nåværende prisnivå og eventuelle skadeforebyggende tiltak. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskap, det være seg indeksendringer 5,2 % for 2024, endringer i naturskadepremie, samt individuell endring pga. skadestatistikk. Forsikringspremien for vårt borettslag øker derfor med ca. 5 %.
I tillegg kommer premie for sikringsordning ved tap av felleskostnader.

Lån

- Borettslagets lån i Eika Boligkreditt AS er flyttet til OBOS banken AS. Lånet er et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 5,3 % pr. 31. desember 2023 og nedbetalt i 2042.
- Borettslagets lån i OBOS banken AS (baderom) er et serielån med månedlige terminforfall til rentesats 5,3 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2049.
- Borettslagets lån i OBOS banken AS (vinduer) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 5,3 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2051.
- Borettslagets lån i OBOS banken AS er et kortsiktig serielån tatt opp i 2023 som følge av likviditetsproblemer. Likviditetsbudsjettet viser at det vil være tomt for midler ved utgangen av mars 2024 og det må tas ut ytterligere 3 millioner av lån med ramme på 15 millioner.
  Lånet har månedlige terminforfall til rentesats 5,3 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2030 (etter planen skal lånet nedbetales raskere).

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo, se note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 5,2 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av de ordinære felleskostnadene som økte med 14,5 % fra februar 2024. Garasje- og parkeringsleie er også økt. Tillegg for TV/bredbånd er også økt, men her er de ordinære felleskostnadene regulert ned ca. tilsvarende. Tillegg for trappevask er også redusert. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

STYRETS ARBEID

Daglig leder og ansatte

Rune Østerhaug har 1. august 2024 vært i stillingen i to år. Daglig lederstillingen har blitt tatt godt imot av beboerne, og styret har fått tilbakemeldinger om at henvendelser kommer sent og tidlig, i helger og på helligdager. Daglig leder er beboernes primærkontakt, og fungerer som borettslaget prosjektleder. Obos Prosjekt ble tidligere benyttet som prosjektleder. Daglig leder har personansvar for borettslagets øvrige ansatte. Stillingen er en åremålsstilling som skal evalueres etter endt åremålsperiode. Åremålsperioden er 4 år.

Tove Schrøder har de siste 30 årene rengjort kontorer og selskapslokalet Gimle. Tove valgte ved nyttår å pensjonere seg. Vi ønsker derfor André Schrøder velkommen til borettslaget som vår ny renholder. Renholderstillingen utgjør en 10 % stilling.

Våre andre ansatte har arbeidet i borettslaget i flere år, og er godt kjent blant våre beboere.

Borettslagets ansatte i 2023:

- Rune Østerhaug, daglig leder
- Lars Guldbrandsen, vaktmesterleder
- Jarle Sjømoen, vaktmester
- Frode Bjørkli, vaktmester
- Erik Martinsen, sekretær (deltid)
- Tove Schrøder, renholder (deltid)

Styreleder følger opp og har samarbeidsmøter med daglig leder. Daglig leder deltar på styremøter og orienterer om forhold innen daglig drift og økonomi. Styret har et mål om å arrangere felles lunsj eller lignende hver tredje måned for de ansatte, blant annet for å ivareta deres arbeidsmiljø. De ansatte har pensjon og forsikringer i henhold til tariffavtale og arbeidsmiljølov.

PROSJEKTER

Drenering

Gjennom årene har flere og flere av blokkene til borettslaget fått drenert sin grunnmur.
Entreprenørfirmaet Steinbakken Entreprenør AS har gjennomført dreneringen av de siste seks blokkene. I forbindelse med dreneringen etterisoleres underetasjen. Erlends vei 62 – 72 ble påbegynt høsten 2022 og avsluttet våren 2023. Erlends vei 30 – 44 ble startet vinteren 2024, og skal stå ferdig mai samme år. Siste prosjekt har en budsjettramme i underkant av 5 millioner. Alle blokkene i Erlends vei skal dreneres før vi starter med samme jobb i Kristins vei.

Daglig leder er borettslagets prosjektleder. Ekstern prosjektledelse på et slikt prosjekt koster rundt 600 000 kroner. Styret ser det som nødvendig å drenere en blokk i året, men kun om likviditeten tillater det.

Utelys

Høsten 2022 ble nye utelamper montert. Våren 2024 ble den gamle flombelysningen demontert da det ikke lengre var behov for denne. Dette fordi de nye lampene lyste langt sterkere enn de gamle. Enkelte mørke steder ble det satt opp nye og moderne lamper lik de som ble montert i 2022. Utførende entreprenør var Elektro-Sivert Installasjon AS. Prosjektet hadde en budsjettramme på rundt 350 000 kroner.

Skadedyrbekjempelse og rørfornyelse

Anticimex og Sansbygg startet høsten 2022 et prosjekt for skadedyrbekjempelse i Kristins vei 23 til 27. Våren 2023 ble det funnet brudd i bunnledningen (kloakkrøret). Skadedyr kom til bygningsmassen via denne skaden i røret. Derfor valgte styret å sette av penger til dette prosjektet. Det vil fremover budsjetteres med minst et prosjekt om rørfornyelse årlig. Olimb Rørfornying AS vant anbudsrunden og er borettslagets valgte totalentreprenør i rørfornyelsesprosjektet.

Bunnledninger og uttrekksrør er originale fra 1965, og er alle modne for fornying. Styret planlegger å gjennomføre minst et eller kanskje to av disse prosjektene årlig dersom likviditeten tillater det.
Vinteren 2024 fikk Erlends vei 30 – 44 gjennomført samme type rørfornyelse av bunnledninger og uttrekksrør.

Etter to prosjekter ser daglig leder og styret det nødvendigheten å stenge vannet når prosjektet pågår. Dette for blant annet å forhindre fordyrende forsinkelser og med tanke på HMS. Borettslaget er som byggherre og prosjekteier ansvarlig for at HMS (helse, miljø og sikkerhet) ivaretas for de ansatte som leies inn for å utføre jobben. Dersom HMS ikke blir ivaretatt på en god nok måte kan det i verste fall bety at prosjektet stanses av Arbeidstilsynet.

El-billading

El-billading og infrastruktur til dette har vært snakket om og diskutert i flere generalforsamlinger og styremøter. Våren 2023 startet arbeidet med anbudsinnhenting til installering av infrastruktur.
Arbeidsgruppen besto av konsulent Tormod Bergheim fra Elbilforeningen, Jens Bjelland og Rune Østerhaug. Jens påtok seg rollen som prosjektleder under anbudsinnhentingen, Rune overtok prosjektleder ansvaret dra entreprenør var valgt.

Bluetec AS ble valgt som utførende entreprenør. Arbeidet startet våren 2024 og er planlagt ferdigstilt juni samme år. Elbillader må bestilles via borettslagets valgte leverandør. Laderen er leietakers eiendom, og kan demonteres eller flyttes med videre om man flytter. Denne løsningen ble valgt da generalforsamlingen for noen år siden stemte ned forslaget om å kjøpe elbillader til alle garasjer og parkeringsplasser.

Prosjektet har en budsjettramme på rundt 5 millioner. Borettslaget har fått til sammen tildelt 2 millioner i tilskudd fra Obos og fra Oslo kommune.

Kontroll av balkonger

Balkongene i borettslaget ble utvidet på slutten av 90-tallet, og utvidelsen nærmer seg med stormskritt 30 år. Styret ble gjort oppmerksom på at enkelte andelseiere hadde lagt på ekstra gulv på balkongen. Derfor ønsket styret en kontroll av balkongene for å vite om disse kunne utgjøre en fare. Norconsult ble engasjert for å lage en vektberegning basert på tegninger og data fra utvidelsen.
I etterkant gjennomførte konsulenter fra Norconsult en befaring og kontroll av 25 balkonger. Det ble ikke funnet avvik på noen av balkongene.
Har du spørsmål om din balkong, kontakt daglig leder.

Ryddig i fellesareal Kristins vei

På slutten av fjoråret ble det bestilt rydding av fellesarealene i Kristins vei. Styremedlem Victor var prosjektleder. Totalt ble rundt 20 tonn kastet, og arbeidet ble utført over to og en halv dag. Sist gang det ble utført ryddig var for mellom 7 og 8 år siden. Mange benytter fellesarealene i blokkene til å lagre diverse gjenstander. Ordensreglene er klare på hva som kan bli lagret.
Til høsten er det Erlends veis tur for opprydding.

Arbeidsfordeling

Våren 2023 bestemte styret seg for å fordele ansvarsområdene til styret innad i styret. Følgende ansvarsområder ble tildelt styremedlemmene:
HMS (helse, miljø og sikkerhet) innendørs, HMS utendørs, bistå daglig leder i prosjekter med mulige arbeidsgruppe før og under prosjektfasen, økonomi, kommunikasjon (Vibbo og Lohøgda-Nytt) og håndteringen av varierte oppgaver.
Hvert av styremedlemmene fikk i oppgave å følge opp og informere styret om planer for fremtiden og gjennomførte tiltak innenfor sitt ansvarsområde. Videre er det også hvert enkelt styremedlems ansvar å svare på spørsmål fra beboere i sitt ansvarsområde.

Det arrangeres et styremøte fast hver måned med i gjennomsnitt 12 saker per møte. Møtene gjennomføres i borettslagets selskapslokale Gimle og varer i rundt 3 til 4 timer.

Økonomistyring

Som tidligere år har økonomi- og likviditetsstyring vært et viktig tema i styremøtene. Dette orienteres om i hvert styremøte av daglig leder.

Borettslaget hadde per 01.01.24 rundt 270 millioner i lån etter gjennomføringen av store vedlikeholdsprosjekter. Blant annet hadde rør- og våtromsrehabiliteringen med en budsjettramme på kr 120 millioner og vindusutskiftingen en kostnadsramme på kr 55 millioner.

I 2012 hadde borettslaget en samlet gjeld på kr 61 millioner. Ved utgangen av 2022 var gjelden økt til over kr 272 millioner. Felleskostnadene har historisk sett blitt økt i takt med prisendringer og låneopptak. Felleskostnadene økte med 10 % eller mer hvert år mellom 2009 og 2016. I 2018 begynte rør og våtromsrehabiliteringen og borettslagets lånekostnader steg kraftig.
Felleskostnadene sto på stedet hvil i 2017, 2019 og 2020, men heldigvis ble finanskostnadene holdt nede grunnet en meget lav rente. I mars 2018 økte felleskostnadene med 8 %, mens i juni 2021 og april og oktober 2022 ble felleskostnadene økt med 4 % og 5 % for å kompensere for økte kostnader.

Daglig leder jobbet intenst i samråd med styreleder og Obos rådgiver Erik for å få kontroll på borettslagets likviditet, som følge av blant annet økte rentekostnader. Styret fikk presentert første forslag til budsjett for 2024 i november. Grunnet nye rentehevinger og økte kostnader på kommunale avgifter hadde kostnadene økt så mye at en økning av felleskostnadene var uunnværlig. Etter en omfattende diskusjon ble svaret en økning av de ordinære felleskostnadene med 14,5 %. En del av kostnaden var økningen på posten TV/internett på fellesfakturaen, fra 175 kroner til 474 kroner. 474 kroner er den faktiske prisen Telenors abonnement koster per måned per leilighet pr mars 2024.

Henvendelser til styret

Antall henvendelser til styret har gått ned etter ansettelsen av daglig leder, men det er fortsatt mange beboere som tar kontakt. I år har de fleste henvendelsene gått på tilbakemelding på spesifikke prosjekter og spørsmål rundt disse. Henvendelsene kommer per telefon, Vibbo, e-post, SMS og via sosiale medier.

Tidligere i år fikk styret tilsendt et krav om ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med valget av bredbånd og TV-leverandør. Den ekstraordinære generalforsamlingen ble arrangert digitalt over tre døgn, med et beboermøte i Haugerud kirke den 15 april. Rundt 250 beboere møtte opp for å si sin mening og stille spørsmål til leverandørene, Telenor og Obos OpenNet. Totalt 513 stemmeberettigede deltok. Rundt 80 av disse var manuelle stemmer, som ble registrert og i samarbeid med protokollvitnene. Andelseierne stemte for å beholde den inngåtte avtalen med Obos OpenNet. Innkallingen og protokollen etter den ekstraordinære generalforsamlingen finner du på Vibbo.

Styret ble orientert av beboere og ansatte om bemerkninger fra enkelte. Tilbakemeldingene gikk på ansatte og deres jobbutførelse. Vi sier av den grunn at konstruktive tilbakemeldinger og forslag til endringer mottas med takk, mens «drittslenging» og trusler på ingen måter er greit. Dette gjelder også i sosiale medier. Husk også å vise skjønn med tanke på tidspunkt for henvendelsen og språkbruken som benyttes, både til styrets medlemmer og ansatte.

Styret er arbeidsgiver på vegne av borettslaget og er ansvarlig for de ansattes psykososiale arbeidsmiljø, regulert av arbeidsmiljøloven. Dette er et ansvar styret er innstilt på å ta svært alvorlig. Vi håper alle beboerne vil bidra med dette slik at våre ansatte trives på jobben.

Vibbo

Styret besluttet våren 2023 å satse på Vibbo og Lohøgda-Nytt som kommunikasjonsform. Gjennom siste året ser vi at flere og flere aktiverer sin tilgang til Vibbo. Per 21. april 2024 har borettslaget 1012 brukere av Vibbo, og kun 84 leiligheter har eiere som ikke er knyttet til kommunikasjonsplattformen. Lohøgda-Nytt ble besluttet lagt ned 31.12.23 da to styremedlemmer valgte å fratre sine verv. Hjemmesiden ble lagt ned høsten 2023, og lohogda.no koblinger til borettslagets Vibbo-side.

Vibbo er en tjeneste levert av Obos, og er kostnadsfri for borettslaget å benytte. På Vibbo legges det ut nyheter og informasjon som kan være nyttig og nødvendig som beboer i borettslaget. I portalen kan du som beboer kommunisere med styret og daglig leder.
Siste år ble det lagt ut rundt 50 nyhetssaker og rundt 400 beboere valgte å kontakte oss via plattformen. Vaktmester må fortsatt kontaktes via e-post vaktmester@lohogda.no. Har du spørsmål eller kommentarer til innholdet på Vibbo, kontakt styret eller daglig leder på Vibbo, eller e-post post@lohogda.no. Merk e-posten med «kommentar til Vibbo».

Vedtak fra fjorårets generalsamling

Daglig leder og styret har jobbet videre med saker fra fjorårets generalforsamling:

- C) Ventilasjon på bad

  Daglig leder har fulgt opp flere entreprenører og tatt befaringer med flere disse i leiligheter rundt om i borettslaget. Svaret fra entreprenørene er at ventilasjon på bad må ses på som helhet av ventilasjon i hele leiligheten, i tillegg til ventilasjon i andre leiligheter knyttet til samme ventilasjonssjakt.
  Noe som betyr at en leilighets manglende ventilasjon kan og vil forringe alle leiligheter knyttet til samme sjakt. Dette stemmer overens med tilbakemeldinger flere har kommet med, som sier at enkelte nekter å åpne ventiler og luftespalter. I tillegg til at flere har montert ulovlige mekaniske og elektriske vifter i inn- og utvendige ventiler som også kan skape ubalanse i leilighetenes naturlige ventilasjon.
  Utfordringen er altså mangel på luft inn i leilighetene. Stillestående luft kan være med å skape fuktproblemer, da fukten ikke blir luftet ut.
  Ingen av entreprenørene har kommet med konkrete forslag som vil hjelpe borettslaget, men mener fast bestemt at ansvaret ligger hos den enkelte beboer med tanke på å åpne ventiler og luftespalter i tillegg til demontering av ulovlig monterte vifter.

I tråd med vedtaket på generalforsamlingen i 2021 ble det besluttet å installere solceller på alle tak i borettslaget. Styret og daglig leder er i gang med dette prosjektet etter et par år med stillstand. Før prosjektet kan ta til, må takene på blokkene kontrolleres og kanskje utbedres. Dette i henhold til vedlikeholdsplanen utarbeidet tidligere. Kontroll av takene vil trolig starte i løpet 2025.

SAMARBEIDSPARTNERE OG LEVERANDØRER

Gartner

Gartnerfirmaet Din Hage har hatt en løpende avtale med borettslaget om vedlikehold av vårt grøntareal. Avtalen ble reforhandlet av daglig leder høsten 2022. Kontrakten reforhandles nå årlig, og arbeid utover kontrakts beskrivelse må godkjennes av daglig leder.
Kontrakten utgjør rundt en million kroner.

Vask av fellesareal

Vask av oppganger gjennomføres av Økorent AS. Avtalen omfatter ukentlig trappevask og mer omfattende renhold to ganger i året, samt vask av grovkjeller hver tredje måned. Det legges ut tekstilmatter i oppgangene mellom 1. november og 31. mars. Daglig leder reforhandlet kontrakten i 2023, og ble redusert med over 250 000 kroner i kontraktsperioden.
Kontrakten utgjør i underkant av en million kroner årlig.

Feiing og brøyting

Vaktmester Kompaniet gjennomfører feiing på våren og brøyting av borettslagets stikkveier i helger og på helligdager.

Innglassing av balkong

Lumon Norge AS har en løpende avtale om leveranse av innglassing av balkong. Innglassingen skal være i utførelse godkjent av borettslaget, og håndløper skal byttes ved installering av ny innglassing. Overholdes ikke gitte standarder, kan styret kreve demontering av innglassingen. Avtale om leveranse av innglassing av balkong inngås mellom andelseier og entreprenør. Beboer er selv ansvarlig for vedlikeholdet. Kontakt daglig leder for beskrivelse av innglassing og håndløper.

Parkering stikkveier

Aker P Drift gjør kontroller av borettslagets stikkveier og gjesteparkering for å sjekke om biler står feilparkert. Ved feilparkering bes beboer som observerer dette om å kontakte selskapet. Personer som er blitt bøtelagt bes klage til direkte til Aker P Drift for behandling av klagen.

Kabel-TV og bredbånd

Telenor er borettslagets leverandør av kabel-tv og bredbånd. Avtalen om bredbånd og kabel-tv går ut våren 2024. Alle leiligheter skal ha to dekodere, et modem og en trådløs ruter. Enhetene tilhører leiligheten, og skal ikke tas med ved salg. Enheter som mangler eller er ødelagte bestilles av beboer hos Telenor kundeservice. Borettslaget er ikke erstatningspliktig om utstyr mangler eller blir ødelagt.

Den 1. september bytter borettslaget til bredbånd på fiber. Ny leverandør er Obos OpenNet. Alle leiligheter får et modem, en trådløs ruter og en Apple TV-boks inkludert (eventuelt RiksTV-dekoder). NRK-kanalene er inkludert, mens utvidelse av tv-pakken bestilles og betales av den enkelte beboer.

Felleskostnadene senkes med 306 kroner per måned fra 1. september.

Forsikring

Borettslaget er forsikret hos IF skadeforsikring. Forsikringen dekker bygningsmasse, fellesareal og deler av leilighetenes innhold, for eksempel gulv ved vannskade.

Ved skade melder beboer skaden til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no. Beboer skal sørge for at skadeomfanget begrenses.

Når forsikringen benyttes, kan beboer/eier bli belastet egenandelen som for tiden er 10 000 kroner.

Skadedyr

Anticimex installerte rottefeller i borettslagets kloakksystem i 2022. Avtalen gjelder for tre år og erstatter den tidligere avtalen om forebygging av skadedyrsavtalen fra 2006. Prisen på avtalen er rundt 130 000 kroner årlig.

Fellesvaskeri

Miele AS gjennomfører årlige servicer av vaskemaskinene i fellesvaskeriene. Serviceavtalen ble inngått høsten 2022 da forrige avtale utgitt samme år. Serviceavtalen og reparasjoner utgjorde i overkant av 310 000 kroner i 2023.

Feiing og kontroll av piper

Brann- og redningsetaten gjennomførte inspeksjon og feiing av samtlige av borettslagets ildsteder og piper senhøsten 2022.
I etterkant av inspeksjonen har vi opplevde flere sotbranner (pipebranner). Pipeløpene hvor sotbrannene har «herjet», er løpene og tak kontrollert og nødvendig reparasjoner og vedlikehold er gjennomført. Alle andelseiere med leiligheter som har ildsted plikter å melde ifra til styret om dette. Husk også å melde ifra dersom du får installert eller demontert ildstedet.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

GENERELL INFORMASJON

Felles varmtvann

Borettslaget fikk installert felles varmtvann i forbindelse med vårtromsrehabiliteringen.
Bergvarme står for rundt 50 % av energibehovet for oppvarmingen av varmtvannet.
Avregning skjer en gang i året, og faktureres eller trekkes fra fakturaen på fellesutgiftene.
Ved spørsmål om fakturaen, se vibbo.no under min bolig.

Kontroll av elektrisk anlegg

Gjennom de siste månedene har eller skal samtlige av leilighetene i borettslaget ha kontroll av sitt elektriske anlegg. Ledninger i skjult anlegg og sikringsskap er borettslagets ansvar.
Ved mangler på inspeksjon ta kontakt med Elektro Sivert Installasjon AS, borettslagets kontaktperson er Rune Lorentzen.

Leie av parkering og garasje

Leie av parkeringsplass og garasjer følger venteliste. Andelseier eller beboer er selv ansvarlig for å melde ifra til borettslagets sekretær for å sette seg på ventelisten. Ventelisten på parkeringsplass varierer, men kan strekker seg til flere måneder. Ventetiden på garasje er flere år.
Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser.

Klager

Henvendelser om brudd på ordensregler må meldes skriftlig til styret. Det er viktig at klager beskriver hva det klages på, og hvem som har brutt ordensreglene. Dersom styret mottar gjentatte klager på en og samme beboer eller andelseier kan dette få konsekvenser for den det klages på. Av den grunn kan klager ikke kreve full anonymitet.
Klager som går på bruk av narkotiske stoffer, tyveri og innbrudd eller lignende må meldes til politiet. Styrets medlemmer har ikke politimyndighet og har ikke anledning til å bøtelegge eller «straffe» personer som bryter norsk lov. Styret tar gjerne imot en orientering om forholdet.

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.

Fellesarealer

Av hensyn til HMS (helse, miljø og sikkerhet) er det ikke anledning til å oppbevare og lagre gjenstander i oppgangene. Ved inspeksjon fra brannvesenet eller annen myndighet kan dette blir pålagt fjernet. Gjenstandene kan da bli fjernet og kastet uten forvarsel, og vil ikke bli erstattet.

Søppelhenting

Borettslaget har bort kjøring av stort avfall en gang hver måned. Stort avfall er gjenstander for store for søppelbrønnene. Avfall fra oppussing og renovering må en kaste selv. En gang i året hentes elektriske artikler. Dette varsles i forkant. Farlig avfall må leveres til en av kommunens gjenbruks-stasjoner. Det er ikke tillatt å lagre farlig avfall i borettslagets fellesområder.

Nøkler og skilt

Hos vaktmester kan du kjøpe nøkler til hovedinngang og plastlister til innglasset balkong.
Låser til fellesvaskeri kan hentes hos vaktmester, erstatningsenhet må betales for.
Skilt til postkasse og ringetablå bestilles per e-post.

Gjesteparkering

Borettslaget har gjesteparkering nederst på den store parkeringsplassen i Erlends vei.
Gjesteparkeringen kan kun benyttes av gjester til borettslaget. Parkeringstillatelsen gjelder for 3 døgn. Kontakt vaktmester for leie av gjesteparkeringsplass.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Borettslagets kontaktinformasjon

Daglig leders e-postadresse er post@lohogda.no
Vaktmesters e-postadresse er vaktmester@lohogda.no
Styrets kan kontaktes på melding via Vibbo.
Leie av parkeringsplass eller garasje, kontakt erik@lohogda.no
Borettslagets hjemmeside er https://vibbo.no/lohogda

ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 145 314**	**6 616 883**	**1 145 314**	**2 487 783**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 428 653	-47 347 309	-3 266 000	5 363 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	995 283	1 001 939	1 000 000	1 000 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	2	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-20 842	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	84 402 098	50 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18	-86 458 240	-9 101 184	90 914 096	-9 067 000
Økning annen langsiktig gjeld		198 000	36 000	0	3 000 000
Red. annen langs. gjeld		-198 000	-36 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-25 327	-4 173	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 342 469**	**-5 471 569**	**88 648 096**	**296 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 487 783**	**1 145 314**	**89 793 410**	**2 783 783**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 203 639	7 845 087
Kortsiktig gjeld	-4 715 856	-6 699 773
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 487 783**	**1 145 314**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	48 718 103	37 222 716	48 731 000	55 390 000
Andre inntekter	3	683 823	285 446	340 000	2 525 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**49 401 926**	**37 508 162**	**49 071 000**	**57 615 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-3 874 761	-3 622 305	-4 060 000	-4 200 000
Styrehonorar	4	-545 000	-545 000	-545 000	-595 000
Avskrivninger	14	-995 283	-1 001 939	-1 000 000	-1 000 000
Revisjonshonorar	6	-32 500	-30 750	-31 000	-35 000
Andre honorarer		-125 001	-57 000	-115 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-520 740	-499 750	-520 000	-550 000
Konsulenthonorar	7	-279 151	-570 381	-300 000	-150 000
Kontingenter		-155 400	-155 400	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-11 966 341	-57 524 662	-17 000 000	-13 500 000
Forsikringer		-1 398 938	-1 371 555	-1 360 000	-1 660 000
Kommunale avgifter	9	-6 883 815	-5 760 788	-6 900 000	-8 110 000
Energi/fyring		-1 865 677	-1 615 326	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 015 722	-3 848 115	-4 100 000	-3 360 000
Andre driftskostnader	10	-2 169 949	-2 255 018	-2 300 000	-2 500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-34 828 278**	**-78 857 989**	**-40 387 000**	**-37 852 000**
DRIFTSRESULTAT		**14 573 649**	**-41 349 827**	**8 684 000**	**19 763 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 362	52 183	50 000	100 000
Finanskostnader	12	-12 238 357	-6 049 665	-12 000 000	-14 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 144 995**	**-5 997 482**	**-11 950 000**	**-14 400 000**
ÅRSRESULTAT		**2 428 653**	**-47 347 309**	**-3 266 000**	**5 363 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-47 347 309		
Reduksjon udekket tap		2 428 653	0		

INNKOMNE FORSLAG

A) Beboerkontakt per blokk

Forslagsstiller: Åse May Rønning, Erlends vei 32

Begrunnelse: Kunne det vært en god idé å få et opplegg i vårt borettslag hvor vi i blokkene får "beboerkontakter", dvs en form for tillitsperson som frivillig ønsker å være et kontaktpunkt for beboerne i blokka.
Vi er et svært borettslag, mange begynner å bli eldre og jeg ser selv at det er mange som ikke får med seg alt som vi er avhengig av få gitt beskjed om i BL. Fordelen vil også være at det er eklere å få tilbakemelding, tatt stemningsrapporter og få frem behovene til våre beboere. Ja, det vil kreve litt men det vil gi mye.
Et par møtet i året med de tillitsvalgte hvor man gir/får informasjon. Vi kan ha en liten pilot på dette et halvår å se hvordan det går. Sette opp noen punkter på fordeler og formålet med slikt kontaktpunkt. Jeg tror mange vil tenke at dette er en fin rolle å ha. Ja jeg tror vi har noen slike allerede. Ved å sette det i system få man satt litt stas på ildsjeler og vise at man setter pris på dem som stillet opp for naboene. Alle kan få nytte og glede av dette.

Styrets innstilling:
Styret er positiv til forslaget, men ser utfordringer med utføringen.

B) Etablering av korttidsparkering

Forslagsstiller: Erik Stenrud, Erlends vei 70

I Borettslaget er det vanskelig å finne ledig parkeringsplass for både korttidsparkering og parkering for lengre tid.
Jeg foreslår at det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Plassene for korttidsparkering bør etableres på forskjellige steder i borettslaget, for eksempel i rundkjøringene og i gatene mellom rundkjøringene og Sigrid Undsets vei. Et forslag kan være fire plasser. For å få dette til må en ta av de faste plassene.
I rundkjøringen i Erlends vei er det tre parkeringsplasser for vaktmester, jeg foreslår at to av disse kan brukes til korttidsparkering mellom kl 16 og kl 07.
Parkeringstiden skal være feks maks 3 timer, og det skal brukes parkeringsskive for å dokumentere når en har parkert.
Ved å etablere plasser for korttidsparkering vil det bli mindre behov for å kjøre på stikkveiene.

Innstilling:
Det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Styret bestemmer antall plasser og hvor lenge det skal være lov å parkere. På parkeringsplassene som er merket «vaktmester» blir det tillatt å parkere mellom kl 16 og kl 07.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget har allerede flere gjesteparkeringsplasser.

C) Storsøppel

Forslagsstiller: Victor Coldier Simonsen, Kristins vei 29

Hadde fint holdt med 4 kastedager ila året.

Styrets innstilling:
Styrets støtter ikke forslaget.
Borettslaget har redusert antall kastedager fra 12 til 10 (fjernet juli og august).

D) Vaskerier

Forslagsstiller: Victor Coldier Simonsen, Kristins vei 29

Begrunnelse: Er fåtall i vår blokk som benytter seg av det. Er da ikke rettferdig at alle må ta en del av kaka når dette ikke brukes.

Innstilling: Burde hatt en løsning hvor man må betale pr vask.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget. Styret får fullmakt til å utrede alternativene på betalingsløsninger.

E) Endring av vedtektene (korttidsutleie)

Forslagsstiller: Andreas Monclair, Erlends vei 64

Begrunnelse: Det er tydelig at andre former for korttidsutleie har kommet for å bli. Og det har kommet flere leiligheter i borettslaget for leie, på feks Airbnb.

Forslagstiller har generelt ikke noe imot f.eks. utleie på Airbnb, og også forståelse for at noen ønsker eller trenger å kunne gjøre dette av og til, av forskjellige grunner. Men, slik vedtekter er skrevet nå, har ikke styret noen særlig makt, om det viser seg at utleiemuligheten i borettslags-loven misbrukes.
Å kontrollere at utleie ikke overskrider det lovlige 30 dager pr år, vil være en tidkrevende jobb, som også vil være vanskelig å etter gå.

Innstilling:
Styret har mulighet til å kreve rapport fra uleieselskap pr kvartal (feks Airbnb). Andelseier må da forevise dette skriftlig. Om utleie overstiger 30 dager pr år, kan dette resultere gebyr på 5000,- Om utleie overstiger 50 dager pr år, kan dette resultere i pålegg om salg av andel, iht punkt 7 i vedtektene, da dette anses som overlating av bruk.
Støy fra kortidsleietakere, sees på lik linje som andelseiers problem, og hensyntas ikke at dette er leietakere. Dette gjelder både generell støy, og regel om generell ro i leilighetene.
Korttidsutleie i denne form, skal skriftlig meddeles styret og alle naboer i samme oppgang per utleieforhold, slik at alle har kunnskap til at det kan ferdes andre i oppgangen.

Styrets innstilling:
Forslaget er allerede regulert i dagens vedtekter og ordensregler.

F) Uteområder

Forslagsstiller: Gaving King, Erlends vei 32
Begrunnelse: Jeg tror det har blitt nevnt tidligere, men jeg tror vi kan redusere kostnadene til hagearbeid og skape et hyggeligere og mer fargerikt miljø ved å "re-vilde" noen deler av plenene. Det er mange deler av plenene som aldri blir brukt, og å så inn stedegne lokale planter og blomster på disse områdene vil fremme et sunt miljø for dyrelivet vi deler dette området med.
Når plantene dør ut om høsten og tidlig på vinteren, utgjør frøene et naturlig matkilde for de fuglene som enten er i ferd med å reise bort for vinteren, eller for dem som bygger opp fett for å bli her i de kalde månedene. Bladkullet som samler seg mellom plantene, er et tryggere sted for insekter som går i dvale.
Man bør selvsagt ta hensyn til de som har høysnue, og kanskje andre naboer vil ikke ha mer dyreliv i området. Vi har tidligere sett forsøk på å ta knekken på termittuene/ i det lille treverket.

Styrets innstilling:
Styret har ingen innstilling til forslaget

G) Feil med strømmen i leiligheten

Forslagsstiller: Pooran Shooshtarian, Erlends vei 54

Begrunnelse: Det er noe feil med strømmen i leiligheten, jeg kan feks ikke sette på vannkoker og ha på varmeovn på full styrke samtidig, da går strømmen i hele leiligheten og jeg må ut i gangen og sette opp sikringen.
Nylig har jeg kjøpt en ny komfyr, da jeg satte på tre kokeplater og ovnen på samtidig skjedde det samme, strømmen i hele leiligheten gikk og sikringen var nede, jeg kunne bare bruke to kokeplater av gangen og det er ikke normalt, komfyren er laget for å kunne bruke alle plater samtidig i tillegg til ovnen.
Det er noe galt når dette skjer gang på gang med forskjellige utstyr, jeg har tidligere hatt elektro Sivert her som koblet ut mikrobølgeovnen da han mente det var den som var årsaken, men det forstetter på samme måte med andre utstyr også så problemet er ikke de elektriske utstyrene men selve strømnettet /sikringen i blokkene. Jeg ønsker at dette skal bli tatt opp og få utredet dette og reparert dette.

Styrets innstilling:
Styret har ingen innstilling til forslaget

H) Ventilasjon

Forslagsstiller: Pooran Shooshtarian, Erlends vei 54

Leilighetene har dårlig ventilasjon , jeg må alltid åpne alle vinduer og balkongdøra for å få ut matlukt, det hjelper ikke kun med de små ventilasjonslukene. Det virker som de er tett /må byttes ut da de er veldig gamle eller det må lages et bedre ventilasjonssystem.

Styrets innstilling:
Styret har ingen innstilling til forslaget

i) Innglassing av balkong

Forslagsstiller: Pooran Shooshtarian, Erlends vei 54

Innglassingen er ikke tett i det hele tatt, det kommer masse snø og regn inn selv om vinduene er lukket, hele poenget med innglasset balkong er jo nettopp at det skal være tørt på innsiden, jeg hadde en perfekt innglassing før jeg skiftet via Lohøgda sitt prosjekt, ikke en dråpe vann kom på innsiden, jeg har reklamert om dette til de som installerte innglassingen via borettslaget sitt prosjekt men det ble bare avvist og svaret dems var at innglassingen ikke er tett, de brydde seg ikke engang og kom aldri hjem til meg for å sjekke dette. Jeg har bilder dersom det trengs av snø og regn som kommer på innsiden.

Jeg ønsker at leverandøren skal komme på befaring hos beboere og bytte ut til bedre kvalitet, det er veldig mange som klager om det samme, jeg har betalt rundt 40 000 kr som er veldig mye penger for at innglassingen ikke er tett.

I tillegg bråker det veldig mye når man skal skyve vinduene til sidene, noe min gamle innglassing ikke gjorde, så det er flere poeng her.

Styrets innstilling:
Styret har ingen innstilling til forslaget

J) Nye husordensregler

Forslagsstiller: Styret

Styret har utarbeidet forslag til nye husordensregler (se neste sider).

Styrets innstilling:
Nye husordensregler godkjennes

Lohøgda borettslag

[redacted]

Ordensregler

Ordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5 november 1969.
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 og 30. mai 2022

Innledning

Lohøgda borettslag er andelseiernes eiendom. Det vårt ansvar som andelseiere at borettslagets tomt, bygningsmasse, økonomi og at verdier tas vare på. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene andelseierne betaler.

Beboerne er selv ansvarlig for å sikre et best mulig bomiljø. For å sikre et slikt bomiljø har vi husordensregler som er i beboernes interesse å overholde. Andelseiere som leier ut sin leilighet forplikter å informere leietakeren og andre som har adgang til leiligheten om å følge de bestemmelser gjengitt i husordensreglene.

Brudd på ordensreglene kan innebære mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseier har også ansvar for at andre som andelseier gir adgang til borettslaget og leiligheten overholder ordensreglene.
Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Muntlige og anonyme henvendelser til ansatte og styret vil ikke bli fulgt opp. Det vil ikke alltid være mulig å opprettholde anonymiteten til avsenderen.

Alminnelige ordensregler

Lagring
Beboere skal ikke sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger. Gjenstander som utgjør en brannfare eller står i veien for rømning ved brann kan bli fjernet uten forvarsel. I borettslagets fellesarealer/fellesrom (kjellere, underetasjer, tilfluktsrom eller disponible rom) er det kun tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Alt annet kan bli kastet uten forvarsel for eiers regning.

Stikkveier
Det er i felleskapets interesse at borettslaget har bilfrie stikkveier. Kjøring på stikkveiene utover tilfelle som kommer frem av denne bestemmelse er forbudt. Nødvendig kjøring på stikkveiene skal skje i **lav hastighet (gangfart)**. Hastighetsbegrensningen gjelder alle motorkjøretøy og syklende. Ved nødvendig transport (for eksempel transport av personer med funksjonshemming, varetransport med mer) er det tillatt å kjøre inn på stikkveiene for kortest mulig stans for av og pålessing. Enhver stans av kjøretøy ut over 15 minutter er ikke tillatt utenparkeringstillatelse. Parkeringstillatelse skal

ligge godt synlig i frontruten. Førere som bryter regelverket kan ilegges gebyr eller tauses bort uten forvarsel. Parkeringstillatelsen fås hos vaktmester eller daglig leder. 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 til klokken 06 **hverdager**. Banking, boring og lignende skal ikke starte før klokken 08 og ikke foregå etter klokken 20.

Det skal være generell ro i leiligheten fra klokken 18 til klokken 08 **lørdager, søndager og dager før helligdag**. Banking, boring og lignende er ikke tillatt på søndager eller dag før helligdag.

Musikkøving er ikke tillatt mellom klokken 19.30 og 08 00, samt på helligdager.

Søppel og avfall
Borettslaget har flere avfallsbrønner. Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av avfallsbrønnene. Beboerne plikter seg 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. Søppel og avfall hensatt over tid 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 daglig leder før kjøp og montering. Kjøp og montering av overnevnte uten daglig leders godkjenning kan medføre krav om demontering for eiers regning. Kostnader til utbedring av sår og skader påført borettslagets bygninger av andelseier kan kreves dekket av andelseier.

Balkong
Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongen. 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. Det er ikke tillatt å støpe gulv på balkongen uten søknad og samtykke fra styret. Gjøres dette uten samtykke kan beboer bli gjort erstatningsansvarlig. Beboer plikter seg også til å sette gulvet tilbake i den stand det var før arbeidet startet for egen regning.

Det er ikke tillatt å bruke balkongen eller deler av fasaden til oppsetting av antenner med mer uten forutgående søknad og godkjenning av styret.

Vedovn og peis
Det er tillatt å montere vedovn eller peis. All montering og demontering skal skje i henhold til brannkrav og øvrige forskriftskrav til vedovner og ildsteder. Ved montering eller demontering av vedovn eller peis skal daglig leder varsles og rapport sendes til Oslo kommune ved Brann og Redningsetat. Beboer skal benytte sertifiserte fagfolk.

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. Bruker av vaskeriet har ansvar for at vinduer blir lukket. Det er kun beboere av borettslaget som kan benytte seg av vaskeriet. Vaskeriene skal kun benyttes til eget bruk. Brudd på regelverk kan medføre utestengelse.

Inngangsdører i oppgang
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.

Utleie/overlating av bruk
Ved utleie/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 andelseiers og beboers ansvar å holde leiligheten fri for skadedyr. Ved bekjempelse av skadedyr kan andelseier eller beboer om nødvendig benytte borettslagets forsikring dersom egen innboforsikring ikke dekker forholdet. Ved bruk av forsikringen kan andelseier eller beboer bli belastet en egenandel satt av forsikringsskapet. De fleste innboforsikringer har skadedyr-bekjempelse inkludert.

Elektrisk-arbeid
Ved el-arbeid skal sertifisert fagfolk benyttes. Det er andelseiers plikt å se til at arbeidet utføres i henhold til de retningslinjer og krav som foreligger. Alle el-arbeider skal kunne dokumenteres. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og eltilsynet. Ved endring eller utvidelse av det elektriske anlegget fra sikringsskapet til leiligheten, skal skjult anlegg benyttes. Sikringsskapet er borettslagets eiendom.

Rør og våtrom
Ved vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av rør og våtrom tilhørende leiligheten kreves det at sertifisert fagfolk benyttes. Det er andelseiers plikt å påse at arbeidet utføres i henhold til de retningslinjer og krav som foreligger. Alle slike arbeider skal dokumenteres. 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 ovenfor borettslaget og andre berørte andelseiere og 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 installere varmepumper på balkonger eller yttervegg, for eksempel luft til luft, er ikke tillatt. Avtrekksvifter, varmepumper og lignende som er montert i leilighetene vil bli krevd demontert for eiers regning. Utgifter knyttet til rens i ventilasjonssjakt eller utbedring av skader på fasade og bygning kan føre til erstatningskrav mot andelseier.

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

Utearealer, leke- og grillplasser
Ordensreglene, herunder regler om generell ro gjelder også for borettslagets utomhus arealer og oppholdsplasser utendørs. Etter bruk skal søppel kastes og møblement rengjøres. Grillene skal blant annet ikke benyttes som askebegre for sigaretter. Skader på oppholdsplasser og grøntareal kan 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 skal følge gjeldende lover om dyrehold.

- Dyreeier skal vise hensyn overfor andre som ferdes på området og på borettslagets eiendom.
- Det er tillatt å holde én hund eller én katt per husstand.
- Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.
- Hunder og katter skal ikke luftes på borettslagets lekeplasser.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Urinering på borettslagets bygninger, beplantning eller øvrige eiendom er ikke tillatt.
- 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 og 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. Ved søknad om leie av garasje vil beboer bli satt på venteliste for garasjeplass. Tildeling skjer i henhold til inngått leiekontrakt. Takker beboer nei til tildelt parkeringsplass eller garasje havner beboer nederst på ventelisten. Beboer kan kun leie én parkeringsplass eller én garasjeplass. Ønsker beboere å bytte parkeringsplass eller garasje må dette administreres selv. Ved bytte av parkeringsplass eller garasje skal administrasjonen varsles slik at byttet registreres. Bytte av garasje eller parkeringsplass kan medføre et administrasjonsgebyr.

2. **Bruk av garasje og parkeringsplass**
   Leietaker må plassere kjøretøyet på tildelt plass. Det skal utvises særlig aktsomhet ved bruk av parkeringsplassen, slik at andre kjøretøy og borettslagets eiendom ikke påføres skade. Garasjeplass kan kun brukes til parkering og skal ikke brukes til lagring. 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 til oppsigelse av leieforholdet. Borettslaget kan gi pålegg om andre forhold vedrørende garasjen og parkeringsplassene. Det er ikke tillatt å installere eller koble til elektriske apparater som varmeovner, frysere, kjøleskap eller lignende i garasjen.

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

4. **Gjesteparkering**
   Parkeringstillatelse kjøpes og hentes hos vaktmester eller daglig leder. Parkeringsbevis må ligge synlig i frontruten. Gjesteparkeringen gjelder kan kun benyttes av gjester av borettslaget.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

A) Som styreleder for 2 år foreslås:

Andreas Myrstad	Kristins vei 19

B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mari Askjer	Kristins vei 13
Thea Barsten	Erlends vei 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
Victor Midtgård	Kristins vei 41

C) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Knut Røli	Erlends vei 50
2. Åse May Rønning	Erlends vei 32
3. Mariann Hauge	Erlends vei 16
4. Laura Tami	Kristins vei 32
5. Erik Stenrud	Kristins vei 39

D) 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.....

E) Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

F) Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Inger Johanne Johansen	Kristins vei 36
Ole Magnus Ekeberg	Kristins vei 34
Turid Lisbeth Eik Holstad	Erlends vei 28

Oslo, 1. april 2024
For valgkomiteen i Lohøgda Borettslag

Heidi Venberget /s/ *Lise Dahl /s/* *Turid L. E. Holstad /s/*

HUSORDEN
FOR
LOHØGDA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. november 1969
og med endringer vedtatt 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 og 30. mai 2022.

INNLEDNING
Lohøgda borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier borettslaget - ikke OBOS. I fellesskap er vi økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem trivsel, ro og orden. Dette hever boretts- lagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husorden" gitt enkelte regler, som det er i beboernes interesse å overholde.

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Det er ikke tillatt å parkere innenfor skilter som er plassert ved innkjørsel til våre boligveier. Det er i fellesskapets interesse at vi så langt som råd er, har bilfrie veier. For nødvendig transport er det likevel lov til å gjøre kortest mulig stans for av- eller pålessing eller for av- eller påstigning. Bilen skal da stå med parkeringslysene tent. Enhver parkert bil som står i strid med reglene kan ilegges gebyr eller taues bort uten varsel eller utsettende ventetid.

Kjøring på stikkveiene for å parkere på fri- og grøntarealene er strengt forbudt og kan medføre erstatningsansvar og borttauing.

Borettshavere som engasjerer håndverkere o.l. som grunnet arbeidets art er avhengig av bil på arbeidsstedet, må ta kontakt med vaktmester som kan gi dispensasjon. Vedkommende som gis slik dispensasjon, får bevis for dette som plasseres på godt synlig sted på innsiden av frontruten. Slik dispensasjon gis bare for en dag om gangen.

Borettslaget har inngått avtale med P Drift som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene.
P Drift vil ved overtredelse ilegge et gebyr på linje med offentlige gebyrer. P Drift har anledning til etter skjønn å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Komitemedlemmer kan tilkalle P Drift, men det er representanten fra P Drift som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagte gebyrer eller borttauing rettes til P Drift.

Hvis noen urettmessig bruker din betalte parkeringsplass kan du ringe P Drift (tlf. 98 25 80 80) og be om at bilen taues bort. Du må legitimere plassen ved å vise fram betalt parkeringsleie, der plassnummer er påført.

Antenner, markiser, balkongavskjerming, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Dører til kjeller skal alltid være låst. Under lufting eller når det er nødvendig av hensyn til fri passasje, kan inngangsdøren stå åpen i 5-10 min. Den som setter inngangsdøren åpen, har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til oppgangene.

Det er ikke tillatt å ta handlevogn med fra forretninger til bopel med mindre vogna bringes tilbake så snart varene er tatt opp i leiligheten, dvs. umiddelbart.

Det er forbud mot bruk av kullgrill på balkongen.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN
Det skal være generell ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Reparasjonsarbeider som medfører banking, boring o.l. skal ikke startes før kl. 08.00 og skal ikke foregå etter kl. 20.00.

Lørdager og dager før helligdager fra kl. 18.00 til påfølgende arbeidsdag kl. 08.00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 19.30 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

MØBLER OG LIGNENDE I FELLESAREALENE
I borettslagets fellesarealer (kjeller og bomberom) er det kun tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Alt annet vil bli kastet uten forutgående varsel.

Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre møbler og andre gjenstander i borettslagets fellesarealer. Dette blant annet av hensyn til brannfare. Hensatte møbler og lignende vil bli fjernet av borettslaget uten forutgående varsel. Dersom borettslaget er kjent med hvem som er eier av det hensatte, vil kostnadene forbundet med fjerningen bli belastet den enkelte.

SØPPEL
Søppelskapene skal bare brukes for tørr søppel. Alt søppel skal være pakket inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i skapene. Plassering av søppelposer og annet utenfor entredøren er ikke tillatt.

Ved omfattende renovering av leiligheter er det beboers ansvar å foreta bortkjøring av storsøppel, som innredninger, mur- og betongrester, fliser og VVS utstyr mv. Spesialavfall som malingspann, kjemikalier, bilbatterier o.l. må beboer selv levere på miljø- eller gjenbruksstasjon.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER
Regler for bruk av vaskeriene og instruks for bruk av maskinene må følges. Bruk av vaskerier utover fastsatte tider er ikke tillatt. Vaskerilåser kan ikke lånes ut. Låsene skal bare brukes i den blokk leiligheten tilhører.

Vasketiden er på hverdager kl. 08.00 - 22.00, lørdager fra kl. 08.00 - 20.00. Tørkebåser kan bare benyttes til klesvask hverdager i vasketiden, dog ikke lørdager. Dersom vask ikke er igangsatt innen 1 time fra reservasjonstid, kan en annen ta vaskeriet i bruk resten av tiden.

Tørkebåsene skal ikke brukes søn- og helligdager, samt på offentlige høytidsdager. Alt vasketøy må tas ned før kl. 20.00.

Matter, tepper, etc. kan bankes og luftes til følgende tider:
Hverdager fra kl. 07.00 - 08.00
Lørdager fra kl. 07.00 - 17.00
Onsdager fra kl. 20.00 - 21.00

Vaskeriet skal benyttes av borettslagets beboere, men ikke benyttes i ervervsmessig øyemed.
Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.

Det er ikke tillatt å lufte og riste sengetøy, tepper og matter ut av vinduer/balkong.
Ved klestørk på balkong skal tøyet henges slik at det ikke er synlig utenfra.

BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

Det er forbud mot å koble kjøkkenvifter og avtrekksvifter på bad/WC til byggets ventilasjonskanal etter yttervegg.

MELDINGER OG HENVENDELSER
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.

LEIEKONTRAKT
Det vises for øvrig til leiekontrakten, som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, om framleie og om veggedyr- kontroll.

FORSKJELLIGE BORÅD
Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Fotballsparking og ishockeyspill er ikke tillatt på borettslagets bruksplener og gangveier. Sykling og annen kjøring er ikke tillatt på grøntanleggene. Forhagene er prydplener og ikke bruksplener. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å følge vaktmesternes anvisninger. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Små barn bør aldri være alene i kjelleren, og det må ikke brukes bart lys i kjeller. Etter besøk i kjeller skal lyset slokkes.
Klikker og sammenstimlinger i ganger eller i kjeller skal unngås, da det sjenerer naboene.
Dører til entreer og trapperom skal lukkes uten unødvendig støy, og trapperommene skal ikke brukes til lekerom. Lufting ut i oppgangene er ikke tillatt.

BAD - WC - KRANER - LEDNINGER
Det er i beboernes egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler man ikke selv kan utbedre, meldes til vaktmesteren. Fett, maling og løsningsmidler må ikke tømmes i vask eller sluk.

PARKERINGSPLASSER / GARASJER

1. LEIEFORHOLD
   Med den store mangel på parkeringsplasser og garasjer, skal tildeling skje etter dato for godkjent søknad, og ikke fordi husstanden ønsker å beholde parkeringsplass/garasje til framleie eller gjesteparkering. Leieretten gjelder for 1 person i husstanden, og opphører når andelsleiligheten overføres til ny eier/leier (gjelder ikke ved overføring mellom ektefeller/samboere). Leietaker har rett til å leie én parkeringsplass pr. husstand til egendisponert bil, forutsatt at parkeringsleien er betalt. Leie for parkeringsplass er for tiden kr 600,- pr. kalenderår. Leien betales forskuddsvis, med forfall 1. februar hvert år. Leie som ikke er betalt innen forfall, betraktes som oppsigelse av leieforholdet. Parkeringsplassen tilbys da ny leier fra samme dato. Ved bytte av parkeringsplassen etter at årsleien er betalt, anses parkeringsleie for den nye plassen som betalt ut året. Mislighold, for eksempel fremleie eller utlån av parkeringsplass er ikke tillatt, og medfører umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

2. BRUKEN AV PARKERINGSPLASSEN
   Leieren må plassere kjøretøyet korrekt på tildelt plass. Det må utvises særlig aktsomhet når dørene åpnes, så andre kjøretøyer ikke påføres skade. Rusing av motor må ikke forekomme på parkeringsplassen. Alle former for reparasjoner, bilvask og lignende er forbudt. Leieren har plikt til å holde plassen ren for olje-, fett- og bensinflekker, snø og is, samt fri for avfall. Det er ikke tillatt å bruke plassen som opplagsplass for avskiltede biler, campingvogner, tilhenger og lignende. Styret kan gi pålegg om andre forhold vedrørende plassen. Lastebiler, bobiler og biler som er så store at de er til sjenanse for naboplassene henvises til egne plasser.

3. OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET
   Når garasjeplass tildeles, opphører leieretten til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker fremleier og/eller flytter fra borettslaget, heves leieavtalen automatisk. Leieren kan ikke kreve refusjon for resten av leieperioden.

4. LEIERENS AVTALEBRUDD
   Kjøretøy som fortsatt befinner seg på parkeringsplass der leie ikke er betalt innen forfall, kan fjernes uten søksmål etter Tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9. Ved brudd på leieavtalen fra leierens side, kan utleier med 14 dagers varsel heve avtalen. Deretter fjernes kjøretøyet fra plassen for bileiers regning og risiko.

5. OPPRYKKSREGLER FOR PARKERINGSPLASS
   Leietaker vil etter venteliste få tilbud om parkeringsplass i Erlends eller Kristins vei, og etter hvert som plasser fristilles få tilbud om parkeringsplass nærmere boligen. Ansiennitetsregler gjelder fra dato for mottatt søknad.

RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG:

1. Dyrehold i Lohøgda borettslag er tillatt i tråd med Husleieloven såfremt det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere. Naboer i oppgangen skal varsles i forkant av anskaffelsen.

2. Det er kun tillatt å holde én hund eller én katt per husstand. Katten skal være innekatt.

3. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmer, skade på beplantning m.v.

4. Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område, og skal ikke luftes på borettslagets lekeplasser. Det forutsettes at dyreeier viser hensyn overfor andre som ferdes på området og for borettslagets eiendom. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og urinering på bygninger eller borettslagets øvrige eiendom er ikke tillatt.

5. Dyrehold som bare forekommer innendørs; innekatter, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene.

6. Dersom det kommer berettiget klage fra naboer om at husordensreglene og retningslinjene for dyrehold ikke etterfølges forplikter dyreeieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LOHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850429162
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. januar kl. 12:00 til 24. januar kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 470.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår midlertidig styreleder Mari Askjer som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mari Askjer er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **393**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av tellekorps og protokollvitner

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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **387**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **75**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **387**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **70**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Mobilnøkkel

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:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **159**
Antall stemmer mot vedtaket: **291**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri

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:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **360**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

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:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **353**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen godkjent av:

Mari Askjer /s/ Møteleder	Mariann Hauge /s/ Protokollvitne	Knut Røli /s/ Protokollvitne

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag

Møtedato: Mandag 27.mai 2024 kl. 18:00 i Haugerud kirke.
Til stede: 121 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 127 stemmeberettigede.
Møtet ble åpnet av styreleder Andreas Myrstad.
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS ble representert ved Erik Braathen.

---

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder
Som møteleder ble advokat Jan-Erik Nielsen foreslått.
Vedtak: Valgt

Det kom inn benkeforslag til konstitueringen fra Berit Elvenes om at ekstraordinær general-forsamling skulle gjennomføres først. 51 stemte for, mens 64 stemte mot.

Thomas Marthinsen ville så ha protokollført følgende: Styreleder ble informert om at våre saker til generalforsamlingen manglet på ettermiddagen, samme dag som sakslisten ble publisert på VIBBO altså den 15. mai. Styrelederes svar på vår mail var at det var beklagelig at en feil har skjedd og det ikke var mulig å gjøre noe med dette nå før ordinære generalforsamlingen, og, jeg siterer : «For å få med forslagene må vi ta dette på en ekstraordinær generalforsamling. Dette kan jeg fikse, dersom jeg fortsetter som leder». Styreleder ble så oppfordret på det sterkeste om å gå ut med informasjon så fort som mulig og at hans svar om håndteringen av manglende saker var oppsikts-vekkende. Det kom ikke noe svar fra styreleder før på ettermiddagen den 17.mai, den 19.mai ble resten av beboere informert ved tekst om den ekstraordinære generalforsamlingen. Styret skriver i innkallingen til Ekstraordinær generalforsamling at alle tre som ikke fikk med sine forslag har tatt kontakt med styret. Jeg vil gjerne at styreleder redegjør for hvordan han kan slå fast at alle saker til generalforsamlingen har kommet inn, når det ikke har kommet noen informasjon fra styret om at det har manglet noen saker før innkallingen til ekstraordinær generalforsamling ble sendt ut, med teksten at alle berørte hadde tatt kontakt. Og hvorfor han mener at informasjonen om hackingen og at over 50% av sakene til generalforsamlingen manglende ikke ble ansett som så viktig at beboerne ble informert om det inntrufne så fort han ble gjort oppmerksom på dette.
Styreleder redegjorde for hva som skjedde og hvordan saken ble løst.

B Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

C Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

D Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som protokollfører ble Erik Braaten foreslått. Som protokollvitne ble Laila el Aqil og Kjersti Whist foreslått. Som tellekorps ble vaktmester Lars og Frode foreslått.
Vedtak: Valgt

---

2. BEHANDLING AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent

B Disponering av årets resultat
Årets resultat på kr 2 428 653 fremkommer av resultatregnskapet som et overskudd og ble foreslått ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap (negativ egenkapital) reduseres.
Vedtak: Enstemmig godkjent

3. FASTSETTELSE AV HONORARER

A Styrehonorar til det sittende styret ble så foreslått satt til kr 595 000.
Til ekstraordinær generalforsamling kom det inn forslag på halvering av honorar, dvs. kr 297 500.

Benkeforslag ble fremmet om utsettelse av saken til ny ekstraordinær generalforsamling. Det ble med overveldende flertall vedtatt å fastsette honoraret på denne ordinære generalforsamlingen.
Vedtak: Kr 595 000 vedtatt med 68 mot 36 stemmer

B Godtgjørelse til valgkomité og velferdsutvalget ble foreslått satt til kr 36 000.
Vedtak: Enstemmig godkjent

---

4. BEHANDLING AV INNKOMNE FORSLAG OG SAKER

A Forslag fra Åse May Rønning om beboerkontakt per blokk
Begrunnelse: Kunne det vært en god idé å få et opplegg i vårt borettslag hvor vi i blokkene får "beboerkontakter", dvs en form for tillitsperson som frivillig ønsker å være et kontaktpunkt for beboerne i blokka. Vi er et svært borettslag, mange begynner å bli eldre og jeg ser selv at det er mange som ikke får med seg alt som vi er avhengig av få gitt beskjed om i BL. Fordelen vil også være at det er eklere å få tilbakemelding, tatt stemningsrapporter og få frem behovene til våre beboere. Ja, det vil kreve litt men det vil gi mye. Et par møtet i året med de tillitsvalgte hvor man gir/får informasjon. Vi kan ha en liten pilot på dette et halvår å se hvordan det går. Sette opp noen punkter på fordeler og formålet med slikt kontaktpunkt. Jeg tror mange vil tenke at dette er en fin rolle å ha. Ja jeg tror vi har noen slike allerede. Ved å sette det i system få man satt litt stas på ildsjeler og vise at man setter pris på dem som stillet opp for naboene. Alle kan få nytte og glede av dette.

Styrets innstilling: Styret er positiv til forslaget, men ser utfordringer med utføringen.
Vedtak: Forslaget falt mot et overveldende flertall

B Forslag fra Erik Stenrud om etablering av korttidsparkering
I Borettslaget er det vanskelig å finne ledig parkeringsplass for både korttidsparkering og parkering for lengre tid. Jeg foreslår at det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Plassene for korttidsparkering bør etableres på forskjellige steder i borettslaget, for eksempel i rundkjøringene og i gatene mellom rundkjøringene og Sigrid Undsets vei. Et forslag kan være fire plasser. For å få dette til må en ta av de faste plassene. I rundkjøringen i Erlends vei er det tre parkeringsplasser for vaktmester, jeg foreslår at to av disse kan brukes til korttidsparkering mellom kl 16 og kl 07. Parkeringstiden skal være feks maks 3 timer, og det skal brukes parkerings-skive for å dokumentere når en har parkert. Ved å etablere plasser for korttidsparkering vil det bli mindre behov for å kjøre på stikkveiene.

Innstilling: Det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Styret bestemmer antall plasser og hvor lenge det skal være lov å parkere. På parkeringsplassene som er merket «vaktmester» blir det tillatt å parkere mellom kl 16 og kl 07.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget har allerede flere gjeste-parkeringsplasser.
Vedtak: Styrets innstillig vedtatt med et overveldende flertall

C Forslag fra Victor Coldier Simonsen om storsøppel
Hadde fint holdt med 4 kastedager ila året.

Styrets innstilling: Styrets støtter ikke forslaget. Borettslaget har redusert antall kastedager fra 12 til 10 (fjernet juli og august).
Vedtak: Styrets innstillig vedtatt med et overveldende flertall

D Forslag fra Victor Coldier Simonsen om vaskerier
Begrunnelse: Er fåtall i vår blokk som benytter seg av det. Er da ikke rettferdig at alle må ta en del av kaka når dette ikke brukes.

Innstilling: Burde hatt en løsning hvor man må betale pr vask.
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget. Styret får fullmakt til å utrede betalingsløsninger.
Vedtak: Forslaget ble nedstemt med et overveldede flertall

E Forslag fra Andreas Monclair om endring av vedtektene (korttidsutleie)
Begrunnelse: Det er tydelig at andre former for korttidsutleie har kommet for å bli. Og det har kommet flere leiligheter i borettslaget for leie, på feks Airbnb. Forslagstiller har generelt ikke noe imot f.eks. utleie på Airbnb, og også forståelse for at noen ønsker eller trenger å kunne gjøre dette av og til, av forskjellige grunner. Men, slik vedtekter er skrevet nå, har ikke styret noen særlig makt, om det viser seg at utleiemuligheten i borettslagsloven misbrukes. Å kontrollere at utleie ikke overskrider det lovlige 30 dager pr år, vil være en tidkrevende jobb, som også vil være vanskelig å etter gå.

Innstilling: Styret har mulighet til å kreve rapport fra uleieselskap pr kvartal (feks Airbnb). Andelseier må da forevise dette skriftlig. Om utleie overstiger 30 dager pr år, kan dette resultere gebyr på 5000,- Om utleie overstiger 50 dager pr år, kan dette resultere i pålegg om salg av andel, iht punkt 7 i vedtektene, da dette anses som overlating av bruk. Støy fra kortidsleietakere, sees på lik linje som andelseiers problem, og hensyntas ikke at dette er leietakere. Dette gjelder både generell støy, og regel om generell ro i leilighetene. Korttidsutleie i denne form, skal skriftlig meddeles styret og alle naboer i samme oppgang per utleieforhold, slik at alle har kunnskap til at det kan ferdes andre i oppgangen.

Styrets innstilling: Forslaget er allerede regulert i dagens vedtekter og ordensregler.
Vedtak: Styrets innstillig vedtatt med et overveldende flertall

F Forslag fra Gaving King om uteområder
Begrunnelse: Jeg tror det har blitt nevnt tidligere, men jeg tror vi kan redusere kostnadene til hagearbeid og skape et hyggeligere og mer fargerikt miljø ved å "re-vilde" noen deler av plenene. Det er mange deler av plenene som aldri blir brukt, og å så inn stedegne lokale planter og blomster på disse områdene vil fremme et sunt miljø for dyrelivet vi deler dette området med. Når plantene dør ut om høsten og tidlig på vinteren, utgjør frøene et naturlig matkilde for de fuglene som enten er i ferd med å reise bort for vinteren, eller for dem som bygger opp fett for å bli her i de kalde månedene. Bladkullet som samler seg mellom plantene, er et tryggere sted for insekter som går i dvale. Man bør selvsagt ta hensyn til de som har høysnue, og kanskje andre naboer vil ikke ha mer dyreliv i området. Vi har tidligere sett forsøk på å ta knekken på termittuene/ i det lille treverket.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget
Vedtak: Forslaget falt med 60 mot 32 stemmer

G Forslag fra Pooran Shooshtarian om feil med strømmen i leiligheten
Begrunnelse: Det er noe feil med strømmen i leiligheten, jeg kan feks ikke sette på vannkoker og ha på varmeovn på full styrke samtidig, da går strømmen i hele leiligheten og jeg må ut i gangen og sette opp sikringen. Nylig har jeg kjøpt en ny komfyr, da jeg satte på tre kokeplater og ovnen på samtidig skjedde det samme, strømmen i hele leiligheten gikk og sikringen var nede, jeg kunne bare bruke to kokeplater av gangen og det er ikke normalt, komfyren er laget for å kunne bruke alle plater samtidig i tillegg til ovnen. Det er noe galt når dette skjer gang på gang med forskjellige utstyr, jeg har tidligere hatt elektro Sivert her som koblet ut mikrobølgeovnen da han mente det var den som var årsaken, men det forstetter på samme måte med andre utstyr også så problemet er ikke de elektriske utstyrene men selve strømnettet /sikringen i blokkene. Jeg ønsker at dette skal bli tatt opp og få utredet dette og reparert dette.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget
Vedtak: Forslaget falt, da det fikk 0 stemmer

H Forslag fra Pooran Shooshtarian om ventilasjon
Leilighetene har dårlig ventilasjon , jeg må alltid åpne alle vinduer og balkongdøra for å få ut matlukt, det hjelper ikke kun med de små ventilasjonslukene. Det virker som de er tett /må byttes ut da de er veldig gamle eller det må lages et bedre ventilasjonssystem.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget
Vedtak: Forslaget falt, da det fikk 0 stemmer

I Forslag fra Pooran Shooshtarian om innglassing av balkong
Innglassingen er ikke tett i det hele tatt, det kommer masse snø og regn inn selv om vinduene er lukket, hele poenget med innglasset balkong er jo nettopp at det skal være tørt på innsiden, jeg hadde en perfekt innglassing før jeg skiftet via Lohøgda sitt prosjekt, ikke en dråpe vann kom på

innsiden, jeg har reklamert om dette til de som installerte innglassingen via borettslaget sitt prosjekt men det ble bare avvist og svaret dems var at innglassingen ikke er tett, de brydde seg ikke engang og kom aldri hjem til meg for å sjekke dette. Jeg har bilder dersom det trengs av snø og regn som kommer på innsiden. Jeg ønsker at leverandøren skal komme på befaring hos beboere og bytte ut til bedre kvalitet, det er veldig mange som klager om det samme, jeg har betalt rundt 40 000 kr som er veldig mye penger for at innglassingen ikke er tett. I tillegg bråker det veldig mye når man skal skyve vinduene til sidene, noe min gamle innglassing ikke gjorde, så det er flere poeng her.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget
Vedtak: Forslaget falt, da det fikk 0 stemmer

J Forslag fra styret om nye husordensregler
Forslag til nye husordensregler står gjengitt i innkalling til ordinær generalforsamling 27.05.2024.
Vedtak: Utsettelsesforslag ble fremmet av Sigrid E Lien ble vedtatt med overveldende flertall

---

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A Som styreleder for 2 år ble foreslått Andreas Myrstad
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått Mari Askjer og Thea Barsten
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått
1) Knut Whist 2) Åse May Rønning 3) Mariann Hauge 4) Laura Tami Vogelsang 5) Erik Stenrud
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS BBL ble foreslått:
Andras Myrstad og Mari Askjer (delegert)
Victor Midtgård og Åse May Rønning (varadelegert)
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som valgkomité ble for 1 år foreslått Turid Lisbet Eik Holstad, Christofer Nygård og Lise Dahl
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som velferdsutvalg for 1 år ble foreslått Ole Magnus Ekeberg og Turid Lisbeth Eik Holstad
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:20
Protokollen signeres av:

Jan-Erik Nielsen /s/	*Erik Braathen* /s/	*Laila el Aqil* /s/	*Kjersti Whist* /s/
Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne	Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Styreleder	Andreas Myrstad	Kristins vei 19	2024-2026
Styremedlem	Victor Midtgård	Kristins vei 39	2023-2025
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2	2023-2025
Styremedlem	Mari Askjer	Kristins vei 13	2024-2026
Styremedlem	Thea Barsten	Erlends vei 18	2024-2026
1. varamedlem	Knut Whist	Kristins vei 13	2024-2025
2. varamedlem	Åse May Rønning	Erlends vei 50	2024-2025
3. varamedlem	Mariann Hauge	Erlends vei 50	2024-2025
4. varamedlem	Laura Tami Vogelsang	Kristins vei 32	2024-2025
5. varamedlem	Erik Stenrud	Kristins vei 39	2024-2025

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] • OSLO 1

OVe/TA

KOPI

Oslo, den 26.1.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidet gjelder Gnr.140 Bnr.37 Bl.308, Kristinsvei 1-21 — Avsluttende synsforretning 63/1147

Bygningsart Nybygg — 20.8.68.

Bygningsdel Leiligblokk med garasjer

Byggherre Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Ansvarshavende Brochmanns Ark.kontor, Wergelandsveien 25, Oslo 1.

Murm. Ola Nafstad, Økernveien 9, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Ove

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilsvarende for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stj. C 15. 4000. ANDVORD. 22605270

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.07.2021
Øyvind Fanebust	201812355 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Sundvor	

Adresse:	KRISTINS VEI 1 - 21	Eiendom:	140/37/0/0
Tiltakshaver:	LOHØGDA BORETTSLAG	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Kristins vei 1 - 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 01.06.21.

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.

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Sundvor - saksbehandler
Karine Bue Iversen - for fungerende enhetsleder Mathias Carl Mangor Bjornes

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

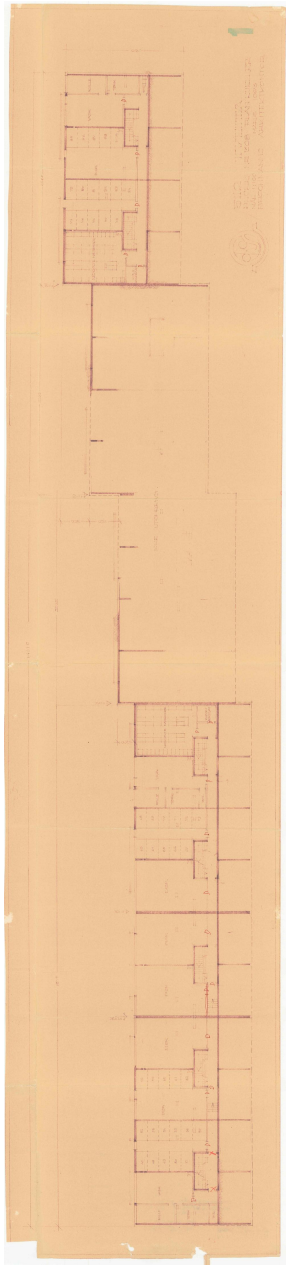
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

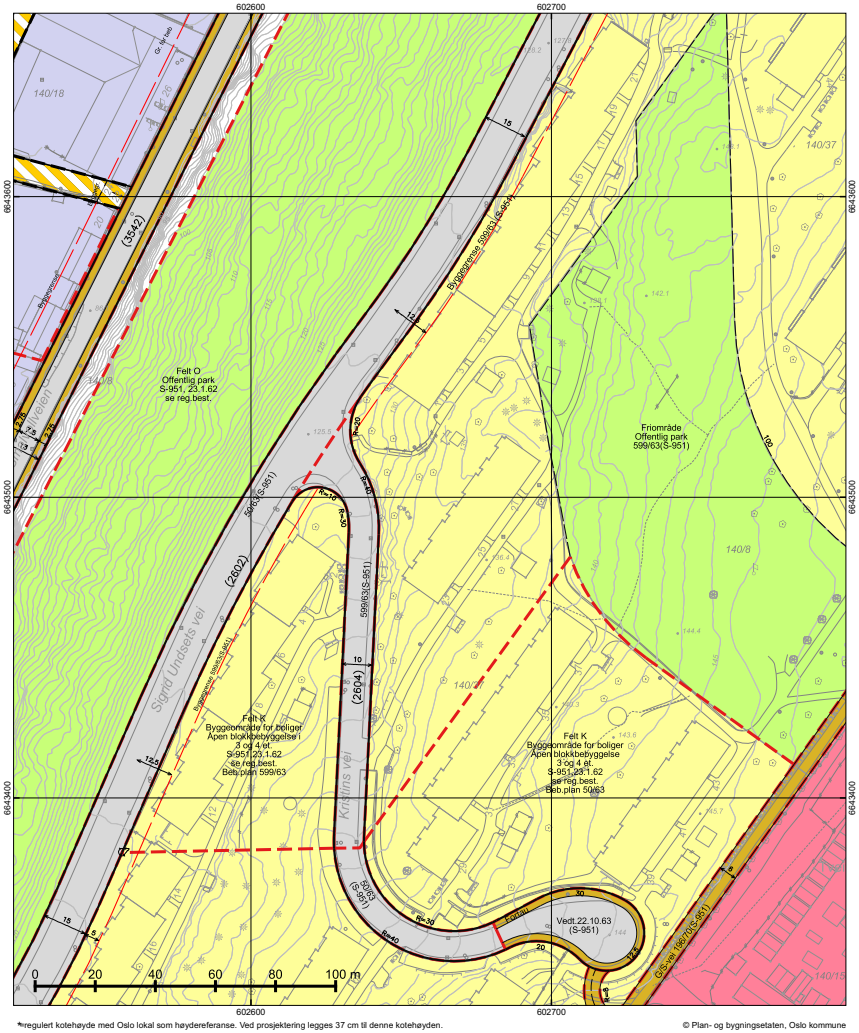
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

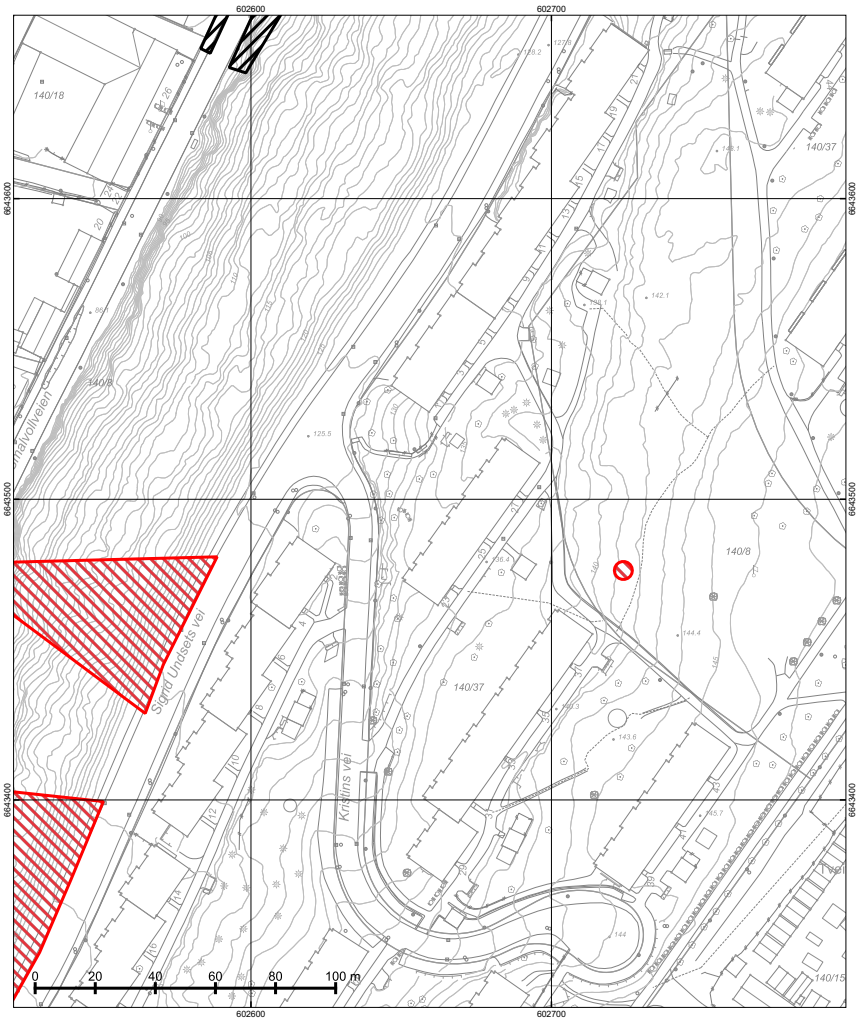
PlottID/Best.nr: 326931/ 86505184
Deres ref.: 45269/ TOHE@MSNOP
Adresse: KRISTINS VEI 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 140/37

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

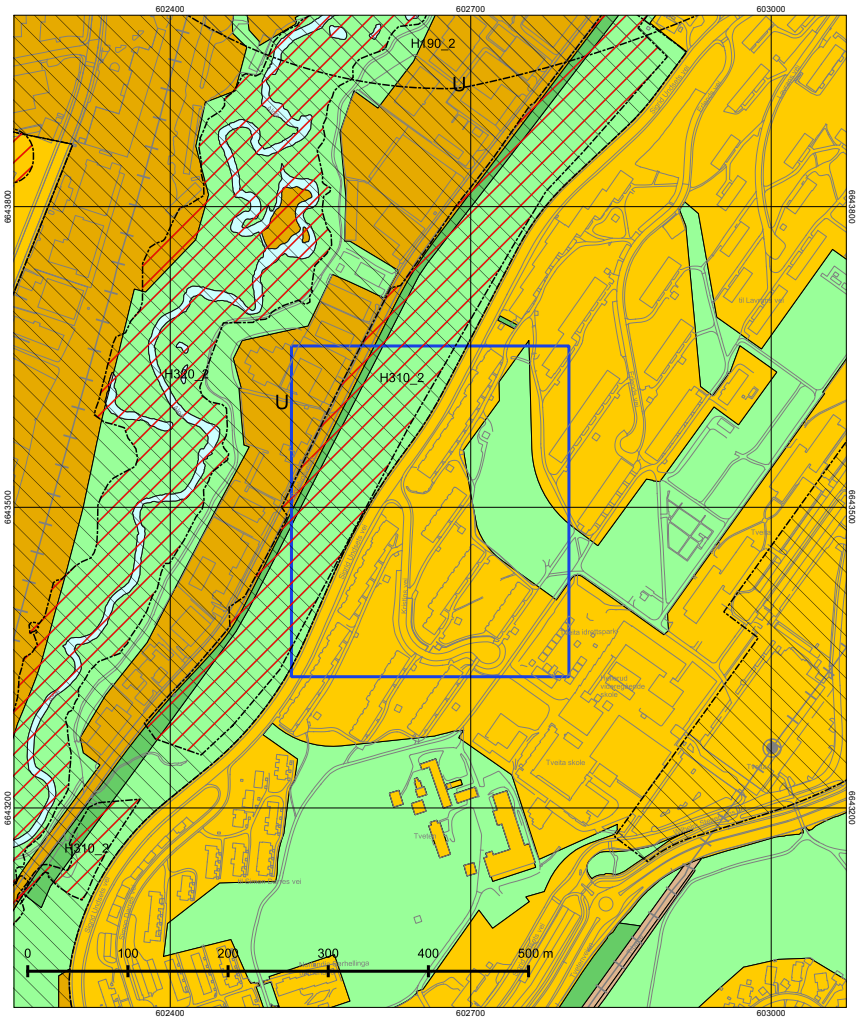
Dato: 07.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326931/ 86505184
Deres ref.: 45269/ TOHE@MSNOP
Adresse: KRISTINS VEI 1
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326931/86505184
Deres ref.: 45269/ TOHE@MSNOP

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



Oslo

S-951

Reguleringsplan med vedtekt for Tveten og deler av Nedre Hellerud

Vedtaksdato: 23.01.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201345

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V311072, V221064N2, V180964N2, 37968, V281063N2, V040663, 5063, 59963, 22964, V140191, V070386, 29569, 17268, V240294, 23064, V221063, 19670, 2769, 25363, V170464, 17665, 71262, 38772, V181174, V210982, V110965, V200364, V200379, 40675, V030764, 5666, V160366

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Se endret §2, punkt 5 i reguleringsbestemmelser i Vedt.24.2.94

Vedtekter til reguleringsplan for gnr.140, bnr.1 og 8., Tveten, og gnr. 143, bnr.3, del av Nedre Hellerud m.fl.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med sort, brutt strek. De fullt fargede gult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av byplanrådet.

For de forskjellige byggefelter er vist ytre byggegrense. Bebyggelsen skal holdes innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og i vedtekten er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, og feltets U- utnyttelsesgrad. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal som vist på eget bilag (kartbilag).

De enkelte byggs plassering samt tilhørende atkomstveier kan ikke behandles uten på grunnlag av samlet bebyggelsesplan, som er godkjent av byplanrådet for hvert enkelt felt. Her skal i målestokk 1:1000 vises plassering av biloppstillingsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, tilstrekkelige lekeplasser for barn, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

De påførte utnyttelsesgrader må bare betraktes som veiledende og er betinget av at kravene i foregående ledd oppfylles på en tilfredsstillende måte, likeledes at kravet til tilstrekkelig lys og luft tilfredsstilles.

§ 2. Boliggrender, feltene C,F,G,H,J,K,L,M og P.

1. Bestemmelser om bebyggelsens art og høyde og feltenes maksimale utnyttelsesgrad:
   Felt C
   U-0,60. Høyhus oppdelt med mellomrom på min. 50 m.
   Felt F og L
   U-0,25. Småhus i maks 2 etasjer.
   Feltene G, H, J og K
   U-0,5. Åpen blokkbebyggelse i 3 og 4 etasjer.
   Felt M
   U-0,5 Høyhus i maks. 10 etasjer.
   Felt P
   U-0,4. Åpen blokkbebyggelse i 3 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre Innredninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Det skal skaffes oppstillingsplass for 1 bil pr. leilighet, dog unntatt for eventuell trygdebolig.
4. Gjerder eller annen form for grensemarkering tillates bare etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan kreve oppført gjerde mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn tilsier det. En forutsetter fri ferdsel i de sammenhengende åpne arealer.

§ 3. Forretningsstrøk, felt B, og nærhetsbutikk, felt N.

1. For felt B skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,35. Bebyggelsens art skal være forretningsbebyggelse ikke over 2 etasjer. Bygning og plassering for nærhetsbutikker på felt N må godkjennes av byplanrådet.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.l. Det skal skaffes oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m2 gulvflate og dessuten nødvendig oppstillingsplass for kunders biler. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter byplanrådets anvisning.

§ 4. Industriarealer, felt Q.

1. På felt Q kan oppføres industribebyggelse i maks. 3 normaletasjer. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,5.
2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.

3. Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte. Det skal skaffes oppstillingsplass for 1 bil pr. 200 m2 gulvflate.

§ 5. Offentlig bebyggelse, feltene A og E.
1. Felt A er reservert for skole og idrettsplass og felt E for understasjon for Oslo Lysverker.

§ 6. Parkeringsområder, merket D og d.
1. På planen er vist 4 parkeringsområder merket henholdsvis D og d. Feltene skal bebygges i flere plan i slik utstrekning at de påbudte antall biloppstillingsplasser skaffes. Utkjørsel til offentlig gate tillates bare hvor det er vist på planen. Feltene inngjerdes mot gate.

§ 7. Parker og turvei, feltene O.
1. Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området. Gangveier reguleres i bredde av 2 meter.
2. Etter byplanrådets nærmere bestemmelse kan i parkområdene tillates oppført bad og anlagt parktanteplass o.l. Den verdifulle del av bebyggelsen på Tveten gård kan innredes til fellesanlegg til gagn for strøket.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen. Hver blokk skal ha en fellesantenne for lydradio og en felles- antenne for fjernsyn.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter. Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Kristins vei 1

Nabolaget Lohøgda - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	26 min 2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 0.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 4.1 km

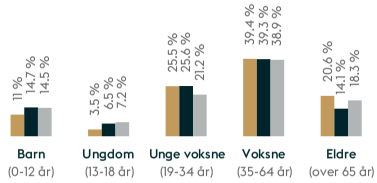
Offentlig transport

Tveita T ved senteret Linje 58, 69	7 min 0.6 km
Tveita Linje 2	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	33 min

Barnehager

Vassenga Fus barnehage (0-5 år... 77 barn	5 min 0.4 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	9 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 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lohøgda friområde balløkke	3 min
Tveita skole	3 min
Mudo Tveita	15 min
SATS Hellerud	15 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

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0023/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kristins vei 1 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