NORDVIK

Kristins vei 13

2 soverom | 75 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kristins vei 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Nabolagsprofil
21	Om boligen
34	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.07.2026

Nøkkelinformasjon



3-roms utsiktsleilighet! Balkong på 8m² | Bad fra 2021 | A-konto v.vann | Kort vei til Østmarka

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 269 726,-**
Fellesgjeld	**360 230,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 732,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kristins vei 13!

Lys 3-roms utsiktsleilighet i 3. etasje med en herlig balkong, åpen stue/kjøkkenløsning, to romslige soverom, walk-in garderobe og nytt, lekkert bad fra 2021. Leiligheten holder en god standard med lekre og gjennomførte detaljer.

Her bor du med kort vei til både flotte grøntområder, Østmarka, Tveita senter og gode kollektivforbindelser.

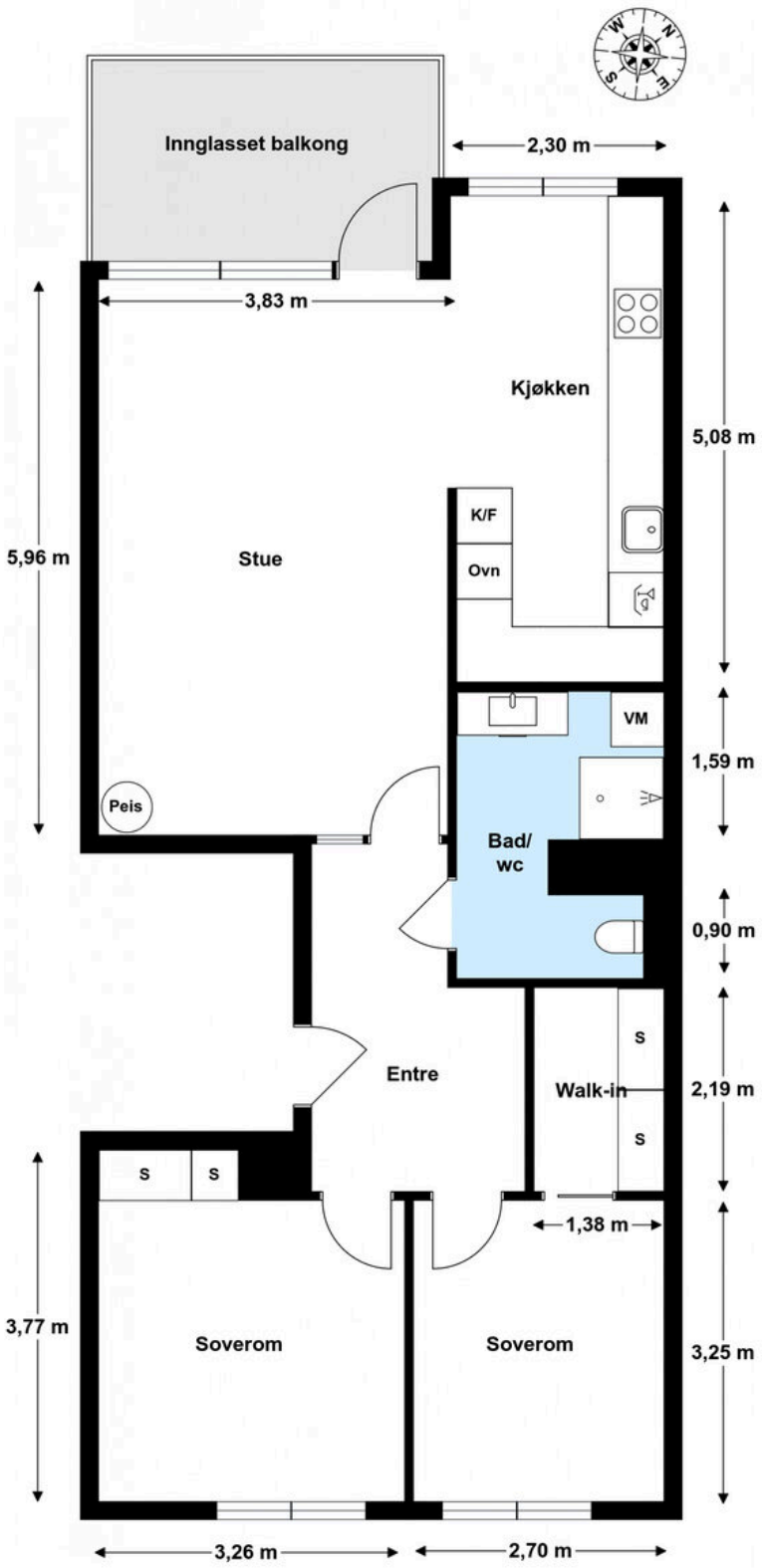
Kort fortalt:
Romslig og velholdt
Høyt i 3. etg. med nydelig utsikt over Oslo
Nordvestvendt balkong på ca. 8 m²
Nytt bad fra 2021 i regi av brl.
Nye vinduer og balkongdør i 2022
A-konto varmtvann
Disponerer en kjellerbod
Mulighet for parkeringsleie i brl.
Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
Nærhet til T-bane, med kort reise til sentrum

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 83 kvm

Kristins vei 13

3. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS






Contura



















Romslig og lunt hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider og tilhørende møbler





Det er godt med skapplass i medfølgende garderobeskap.

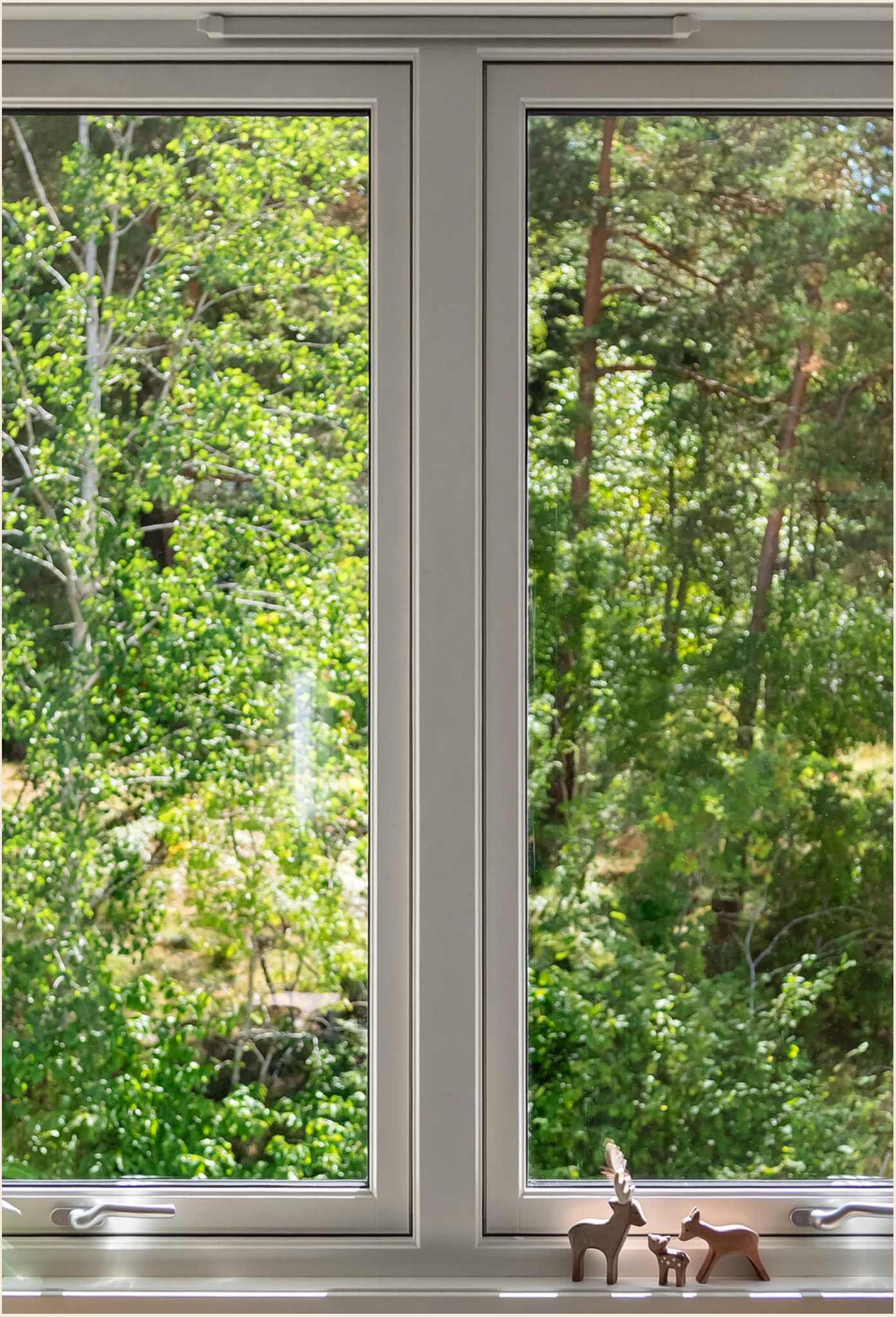
Behagelig fargetoner på veggene skaper et avslappende miljø.



















Kristins vei 13

Nabolaget Lohøgda - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	9 min 0.7 km
Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	24 min 1.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	7 min 3.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 5 km

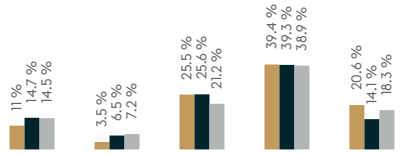
Offentlig transport

Tveita Totalt 7 ulike linjer	9 min 0.7 km
Tveita Linje 2	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.3 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Vassenga Fus barnehage (1-5 år... 75 barn	6 min 0.4 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.5 km
Sørhellinga barnehage (1-5 år) 101 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lohøgda friområde balløkke	4 min
Tveita skole	4 min
Mudo Tveita	15 min
SATS Hellerud	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0106/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kristins vei 13, 0669 OSLO
Gnr 140, bnr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 665 i Lohøgda Borettslag, org.nr. 850429162

Selgere
Sondre Hårseth Bogstad
Mari Askjer Bogstad

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
360 230,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 260 230,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 269 726,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 279 226,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, walk-in closet og 2 soverom
BRA-b: 8 kvm. Nordvestvendt innglasset balkong
Total BRA: 83 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1 kjellerbod på ca. 2,7 m² (avrundet til 3 m², BRA-e).
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, walk-in closet og 2 soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2,7 m².

Standard
Entré:
Leiligheten ligger fint til i 3. etasje. Vel inne blir du møtt av en innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Det er tilgang til en praktisk walk-in-garderobe fra soverom 2 med stort garderobeskap, som gir god plass til oppbevaring og

bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag. Entréen er malt i myke fargetoner, og har pent laminatgulv.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen byr på gode innredningsmuligheter og en luftig atmosfære. Her er det god plass til sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig møblement etter behov. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. En flott vedovn gir godt med ekstra varme og skaper en hyggelig atmosfære. Stuen og kjøkkenet er nymalt i myke fargetoner i 2026, og gulvet er lagt med parkett med behagelig varmefolie.

Fra stuen er det utgang til en herlig innglasset balkong på 8 m² med nordvestvendt beliggenhet. Balkongen byr på god plass til utemøbler, planter og grill. Selger opplyser at det er ettermiddagssol fra ca. kl. 16 til solnedgang på sommertid. Balkongen ble innglasset i 2012, og det ble lagt trefliser/heller i 2023.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper et hyggelig og samlende oppholdsrom. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass, samt stilren innredning med moderne, hvite fronter, LED-belysning under overskap og laminert benkeplate. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert Miele oppvaskmaskin, Bosch stekeovn, Siemens mikrobølgeovn og induksjonstopp, samt frittstående kjøle-/fryseskap. Over stekesonen er det kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter.

Bad:
Nytt, lekkert bad fra 2021 i regi av borettslaget. Badet fremstår moderne med stilrene fliser, downlights i taket og elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk.

Soverom 1:
Romslig og koselig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og stort garderobeskap. Rommet er malt i en behagelig og delikat fargetone som skaper en avslappende atmosfære.

Soverom 2:
Lyst og fleksibelt soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Innvendige overflater
- Gulv: Laminatgulv i entré, walk-in-closet og på begge soverom. Parkettgulv i kjøkken og stue.
- Vegger: Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Kontrastvegg med teglfliser/teglstein på kjøkkenet.
- Himling: Himlingen består av malte betongflater, samt nedsenket himling med malte plater og downlights i entré og kjøkken. Malte kasser med downlights i stuen.

Parkering
Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser. Disse leies ut til beboerne etter ventelister. Det er flere måneders ventetid på parkeringsplass og flere års ventetid på garasje.

Infrastruktur til elbillading ble i 2024 installert på 413 av borettslagets parkeringsplasser og garasjer. Ladere kjøpes gjennom vår samarbeidspartner BlueTec, og strømforbruket faktureres den enkelte leietaker ved å opprette avtale med Laddel.

Borettslaget har et fåtall gjeste parkeringsplasser. Det er offentlig parkering i hele Sigrid Undsets vei.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2011: Utskifting av skillevegger i pipeløp
2012: Innglassing av balkong
2020: Rehabilitert bad/wc i regi av borettslaget (utført av Sans Bygg AS). Ferdigattest datert 20.07.2021.
2020: Oppgradert røranlegg til kjøkken og våtrom
2020: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsrehabilitering (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS).
2020: Opprinnelig varmtvannsbereder erstattet med felles sentral vannforsyning fra energibrønner og varmepumper
2022: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2023: Lagt trefliser/heller på balkong
2023: Satt inn IKEA PAX garderobeskap, samt byttet fronter på to garderobeskap
2023: EL-tilsyn i desember
2024: Oppgradert innmat i sikringsskap (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS)
2026: Malt veggflater i kjøkken og stue, samt stuehimling
2026: Tilsyn av ventilasjonen i alle leilighetene utført i regi av borettslaget.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Borettslaget gjennomførte en våtromsrehabilitering mellom 2019 og 2021. Alle våtrom (bad og toalett) i borettslaget ble rehabilitert og innvendige rør ble byttet. Totalentreprenør på prosjektet var Sans Bygg AS. Obos Prosjekt var prosjektleder for borettslaget.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalentreprenør på prosjektet var Sans Bygg AS. Obos Prosjekt var prosjektleder for borettslaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier informerte oss om at borettslaget har installert trekkvifte i pipe for bedre trekk ved bruk av ildsted.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Entreprenørfirmaet Steinbakken AS gjennomførte drenering av Kristins vei 1 - 21 i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, det var el-tilsyn i desember 2023.

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: Olimb gjennomførte rørfornying av bunnledninger høsten 2025. Da våtrommene ble totalrenovert i 2020 ble innvendige rør byttet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, OBOS gjorde et tilsyn av ventilasjonen i alle leilighetene Q1 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I Q1 ble alle leiligheter i underetasje, alle leiligheter i 1 etasje og et utvalg leiligheter i 2 etasje målt radon i. Styret publiserte informasjon om at det ikke er behov for målinger i 3. etasje. De skrev videre: «En så bred måling vil gi oss et svært godt bilde på hvor det kan være radon, slik at tiltak for å redusere radon kan settes inn der det er aktuelt.»

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja, vi fikk høre fra forrige eier at det var blitt montert vifte i pipeløp for å bedre trekk.

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, dreneringsarbeid er gjort nylig.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei, mellom november 21 og mai 23 byttet borettslaget alle vinduene, totalentreprenør var Vinduentreprenøren AS og vinduleverandør var NorDan.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, skuff under vask på badet løsnet fra topp-plate, er reparert av eier.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
https://www.finn.no/278193175 Salgsoppgave fra da vi kjøpte leiligheten. Da målt til primærrom 72m2 og bruksareal 83m2.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

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

Boligblokk:
Lavblokk over 3 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 1966.
Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong.
Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er kledd med fasadeplater og teglstein i ende-/gavlvegger. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltbelegg.
Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo.
Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2022.
Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35 dB) med sikkerhetslås og kikkehull, ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2022.
Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m^2. Balkongdekke i betong belagt med

trefliser/heller. Panelte endevegger, yttervegg og rekkverk. Innglassing med skyvbare glassfelter.

Elektrisk anlegg
230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet har 40A hovedsikring, digital strømavleser og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.
2020: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsrehabilitering (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS).
2023: EL-tilsyn i desember.
2024: Oppgradert innmat i sikringsskap (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS).
Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Sideglassene lar seg ikke åpne ifølge eier.
Konsekvens/tiltak: Sideglassene bør kontrolleres og eventuelt utbedres slik at de kan åpnes. Konsekvensen av at sideglassene ikke lar seg åpne er redusert brukervennlighet.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det ble foretatt stikkprøver, og det er påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulvet. På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 17mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg, yttervegg samt midt på gulvet.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon:
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk til felles sjakt/kanal og tilluft via luftespalte under dør. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk, noe som gir redusert luftutskiftning.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak, da avtrekk fra våtrom er løst i henhold til hva som er vanlig for denne typen bolig. Det bemerkes imidlertid at løsningen er enklere enn dagens anbefalte standard, noe som kan gjøre det vanskeligere å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskiftning. Dersom det ønskes bedre ventilasjon, bør muligheten for å etablere mekanisk avtrekk vurderes. Vær oppmerksom på at borettslaget kan ha egne vedtekter som begrenser montering av elektrisk eller mekanisk avtrekk fra våtrommet.

- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
*Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
*Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje. Enkelte teglstein/teglfliser over kjøkkenbenk er sprukket. Fronten til oppvaskmaskinen subber borti tilstøtende benkeskap.
*Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak
*Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
*Lokal utbedring eller utskifting av skadede fronter, benkeplater og sprukne teglstein/teglfliser bør på sikt vurderes for å hindre ytterligere skadeutvikling og sikre funksjonalitet og estetikk. Justering av oppvaskmaskinens front anbefales for å unngå videre slitasje på tilstøtende skap.
*Komfyrvakt bør installeres.

- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
*Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
*Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen for å oppnå bedre luftkvalitet og tilfredsstille dagens krav til ventilasjon. Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at fett, lukt og fukt ikke effektivt fjernes fra rommet, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.
Det bør avklares med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk, da det kan foreligge egne vedtekter som regulerer dette.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Utvendig > Andre utvendige forhold:
Se kommentar fra takstmann i vedlagt tilstandsrapport.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv):
Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. I 2020 ble den opprinnelige varmtvannsberederen erstattet med felles sentral vannforsyning fra energibrønner og varmepumper. Dette omfattes av borettslagets ansvarsområde.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord. Begge speil i gangen.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Energimerking på boligen er G
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:
- Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc samt varmefolie på kjøkken og i stue.
- Contura peisovn og dekkplate av glass på gulv foran peis i stue.

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. I 2020 ble den opprinnelige varmtvannsberederen erstattet med felles sentral vannforsyning fra energibrønner og varmepumper.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

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. 4795 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

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.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 732,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, TV/bredbånd, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av borettslagets eiendommer, inkl. strøm for fellesanlegg, gartner, drift av vaskerier, utstyr til kabel-tv og internett, drift av varmtvannsbereder, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 28.07.26 utgjør 6.732,00,- pr md og er fordelt slik:
- A-konto forbruk av varmtvann: 251,00,-
- TV: 29,00,-
- Bredbånd: 139,00,-
- Trappevask: 105,00,-
- Felleskostnader: 6.208,00,-

A-konto forbruk av varmtvann - avregnes en gang i året av Techem Norge AS. Sum på månedlig beløp er individuelt beregnet etter forrige periodes forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 118 260,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 473 038,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har fra og med 1 september 2024 en avtale med Obos OpenNet på fiber-bredbånd. Bredbåndslinjen er den raskeste linjen som leveres; 1000/1000 Mbps.

Borettslaget har også en avtale med RiksTV på leie av en dekoder/tv-boks per leilighet. TV-kanaler utover NRK kanalene må andelseier og beboere selv bestille og betale for. Det er fremforhandlet en 40% rabatt i hele kontraktsperioden på 5 år, 1 september 2024 til 31 august 2029.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget er et av Norges største med sine 777 leiligheter fordelt på 15 blokker og 94 oppganger. Byggearbeidet ble påbegynt april 1964 og første beboer flyttet inn i mars 1965. Tomta ble kjøpt av Oslo kommune i 1986 og er på 100 020 m2.

Lohøgda borettslag ligger på Tveita i Oslo og er fordelt på de to gatene Erlends vei og Kristins vei. Borettslaget har en attraktiv beliggenhet nær Tveita senter, med omtrent ti minutters gangavstand til Tveita T-banestasjon. Herfra tar reisen til Oslo sentrum cirka 15–20 minutter.

Borettslaget tilbyr en rekke felles fasiliteter for beboerne.

Det finnes 27 fellesvaskerier fordelt på området, samt flere leke- og grillplasser som kan benyttes av både beboere og besøkende. I tillegg er det etablert rundt 30 uteplasser med bord og benker, og 17 sykkelskur for trygg oppbevaring av sykler.

For trening og aktivitet utendørs har borettslaget en egen tuftepark, plassert mellom Erlends vei 30–44 og 46–60, som er fritt tilgjengelig for beboerne.

Beboerne kan også leie selskaps- og møtelokalet Gimle, som ligger i Kristins vei 39. Lokalet har plass til 17 personer og er utstyrt med et lite kjøkken med kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Servise, bestikk og annet kjøkkenutstyr er tilgjengelig.

Når det gjelder parkering, har borettslaget ikke et eget parkeringsanlegg, men disponerer 120 garasjer og 324 parkeringsplasser fordelt på borettslagets 100 mål store tomt. Garasjer og parkeringsplasser leies ut til beboerne etter gjeldende ordninger.

Nettsted: https://vibbo.no/lohogda/om

Felles varmtvann
Borettslaget fikk installert felles varmtvann i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2018 til 2021. Avlesningen gjennomføres automatisk av teller i fordelerskapet på toalett eller bad, og avregnes årlig (periode juli til juni). Målingen gjøres av Techem og avregningen av Obos.

Følgende ble vedtatt under årsmøte 2026:
- Opprette faste p-plasser til el-sparkesykler. Definere soner på borettslagets eiendom slik at disse blir parkert på rett plass og ikke foran oppganger, parkeringsplasser, og på gangveiene i borettslaget.
- Innkjøp av 2-3 pryd-kirsebær-trær. Kostnad på 10.000,- - 30.000,-
-Styret bes om å vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å benytte deler av parkeringsplassen nederst i Erlends Vei for MC-parkering, og gjennomføre det de ser er mulig og fornuftig for borettslaget. - Alternativt vurdere om det er mulig å utvide eksisterende parkeringsplass. - Utrede om det er andre steder i borettslaget som egner seg til et slikt tiltak

Rehabilitering/større vedlikehold:
Pga. svak likviditet, tas kun nødvendig vedlikehold. I 2025 utbedres bunnledninger og arbeidet fortsetter i 2026. Det gjenstår også noe drenering, men dette er ikke like prekært som bunnledninger og er derfor utsatt. Se forøvrig årsrapport

Utdrag fra årsberetningen 2026:

Styrets arbeid
Blant prosjektene som har vært gjennomført eller pågått i perioden, kan nevnes: fornyelse av bunnledninger, kontroll av bad og ventilasjon i leiligheter og radonmålinger i leiligheter

Bemanning i borettslaget
Borettslaget har i mange år hatt en bemanning bestående av to vaktmestere og en vaktmesterleder, og i de senere årene også en daglig leder. På bakgrunn av en samlet vurdering har styret besluttet å erstatte stillingene som vaktmesterleder og daglig leder med én ny funksjon som driftsleder (oppstart fra 01. juni 2026). Stillingen vil omfatte både operative og administrative oppgaver, herunder:
ansvar for oppfølging og ledelse av vaktmesterne, ansvar for løpende drift og vedlikehold av eiendommen, planlegging av vedlikeholds- og driftsoppgaver, oppfølging av leverandører og avtaler, inkludert forhandlinger, kontaktpunkt for beboere i driftsrelaterte saker.

Borettslagets økonomi
Styret mener borettslaget har en sunn økonomi, og vi har i utgangspunktet en relativt lav belåningsgrad tatt i betraktning alle utbedringene som er gjort de siste årene. Her kan nevnes nye baderom, nye avløps og vannrør, nye vinduer, balkongdører, varmtvannsentraler, bergvarmeanlegg, solcellepaneler, EL-bil ladeanlegg, dreneringsarbeider og fornying av avløpsrør/bunnledninger. Styret jobber kontinuerlig med hvordan felleskostnadene kan holdes så lave som mulig.

Arbeid utført i 2025/2026

- Fornying av bunnledninger:
Store deler av borettslagets rørsystem for vann og avløp ble skiftet ut i forbindelse med oppussing av våtrom i årene 2018 til 2021. Men borettslagets bunnledninger (hoved-avløpsrør under blokk som samler avløp fra alle nedløpsstammene i oppgangene) ble den gang ikke skiftet eller fornyet. Det har etter den tid blitt avdekket at disse er svært slitte og i fare for å kollapse flere steder. Bunnledningen er av støpejern og fra byggeår, og disse har en levetid på ca. 50 år. Prosjektet skal være ferdig høsten 2026.

- Taknedløp
I 2024 startet arbeidet med å bytte sluk og fornye avløpsrørene fra tak. Dette er pr 2026 utført i ca. halvparten av borettslaget. Styret har innhentet tilbud på fornying av resterende taknedløp for å fortsette dette arbeidet. Prisen ligger på ca. 2.7 millioner kroner.

- Radonmåling i leiligheter i lavere etasjer

- Prosjekt: 5-årsbefaring – bad, VVS og ventilasjon
I perioden fra oktober 2018 til mars 2021 ble alle våtrom i Lohøgda borettslag rehabilitert. Femårsperioden nærmet seg utløp, og i den forbindelse ble det gjennomført sluttbefaring innenfor reklamasjonsfristen, som var 21. april 2026.

- Brudd på vannledning i Kristins vei
Oslo kommune hadde indikasjoner på vannlekkasje på en av borettslagets vannledninger og hadde lyttere på plass for å kontrollere. I etterkant av kontrollen fikk borettslaget pålegg om utbedring av vannledning utenfor garasjer i Kristins vei. Steinbakken entreprenør ble hyret inn for å utbedre vannledningen. Kostnaden for utbedringen kom på ca. 250.000 kr.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering:
2025: Fornying av bunnledninger i Kristins vei 1-21. Drenering av Erlends vei 46-60.
2024: Utbedring av bunnledninger i Erlends vei 30–44. Drenering i samme område. Etablering av infrastruktur for elbillading. Oppgradering av taknedløp i Kristins vei.
2023: Utbedring av bunnledninger i Kristins vei 23–27. Drenering i Erlends vei 62–72. Ferdigstillelse av utskifting av vinduer og balkongdører.
2022: Videre utskifting av vinduer og balkongdører. Ferdigstillelse av drenering i Kristins vei 1–21. Oppgradering av gate- og fasadebelysning. Oppussing av borettslagets kontor og selskapslokalet Gimle.
2021: Oppstart av utskifting av vinduer og balkongdører. Ferdigstillelse av solcelleanlegg på tak i Erlends vei 46–60. Ferdigstillelse av drenering i Erlends vei 19–29.
2020: Oppstart av pilotprosjekt for solceller. Drenering i Kristins vei 23–27 (gavl- og balkongsider). Full drenering rundt bygg i Erlends vei 1–7 og 9–17. Nye varmekabler i trapper i Kristins vei 1 og 21. Etablering av treningspark i Erlends vei 38.
2018–2021: Etablering av bergvarme. Rehabilitering av rør og våtrom i leilighetene.
2006–2008: Rehabilitering av fasader og gavler.
2009: Nytt takbelegg på alle blokker.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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. Innmelding koster 500,- per person.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 360 230,-pr. 28.07.2026

Styret har vedtatt at lån med ramme kr 15 millioner utvides til 20 millioner ifb. strømpetekking av resterende bunnledninger. Lånet tas ut i 4 (?) delutbetalinge. Pr.

06.03.2026 er 11,5 millioner av lånerammen tatt ut (og fellesgjeld fordelt).

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.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207695955
Restsaldo: 170 322,32
Kapitalkostnader: 1 057,33
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207982423
Restsaldo: 79 203,91
Kapitalkostnader: 466,50
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208077538
Restsaldo: 98 189,29
Kapitalkostnader: 741,36
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208108670
Restsaldo: 12 514,58
Kapitalkostnader: 181,37
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 360 230,10,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 757,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 10 480 197,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 5 956 000,-

I posten drift og vedlikehold er det i 2026 budsjettert med totalt kr 13,3 millioner, hvorav ca. 3,3 millioner til ordinært vedlikehold og ca. 10 millioner til større vedlikehold:
- Ca. 5 millioner til resterende bunnledninger.
- Ca. 3 millioner til resterende taknedløp.
- Ca. 2 millioner til radontiltak.

Endring av felleskostnader: De ordinære felleskostnadene reduseres med 4 % fra februar 2026. (Økte med 7,5 % fra 01.02.2025 som følge av økte komunale avgifter, forsikringspremie og generell prisstigning. Leie av garasje og parkeringsplasser økte med 5 % fra januar 2025).

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
VVedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkongene.
- Vaskeriet skal benyttes i henhold til de regler og instrukser som til enhver tid gjelder.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Eierne opplyser;
Borettslaget utførte radonmåling i i Q1 hvor alle leiligheter i underetasje, alle leiligheter i 1 etasje og et utvalg leiligheter i 2 etasje målt radon i. Styret publiserte informasjon om at det ikke er behov for målinger i 3. etasje. Styret opplyste at "en så bred måling vil gi oss et svært godt bilde på hvor det kan være radon, slik at tiltak for å redusere radon kan settes inn der det er aktuelt".

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i veletablerte Lohøgda borettslag på Tveita, med en attraktiv og sentral beliggenhet. Her bor du med kort vei til både flotte grøntområder, Østmarka, et bredt servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Tveita senter ligger i gangavstand fra boligen og byr på et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Alnabru, Alna Senter, Bryn Senter, IKEA Furuset og flere større handelsområder.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane. Fra Tveita T-banestasjon tar linje 2 deg til Oslo sentrum på om lag 15–20 minutter. Det er også gangavstand til Hellerud T-banestasjon med flere linjeforbindelser.

For den friluftsinteresserte ligger Østmarka like i nærheten med flotte turstier, skiløyper, sykkelmuligheter og fiskevann. Området byr også på et bredt utvalg av fritidsaktiviteter med treningssentre,

Skoler og barnehager
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
- Boligblokk med garasjer, 26.01.1976
- Etablering av energipark, 04.01.2021
- Rehabilitering av bad, 20.07.2021

Det foreligger brukstillatelse for rehabilitering og utvidelse samt innglassing av balkonger, 19.11.1998.

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggetegning. Opprinnelig separat WC og bad er slått sammen til bad/WC. Opprinnelig byggemeldt bod med adkomst fra entré er i dag walk-in-closet med adkomst fra hovedsoverom.

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
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse 5063. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Wilhelm Stenersens vei 4-6 - ombygging og oppgradering av deler av underetasje, 1 og 2 etasje - Hellerud vgs - Bygg G
Saksnummer: 2025/21527
Status: Rammetillatelse gitt 02.02.26
Søknaden gjelder ombygging og oppgradering i alle etasjer av bygning G ved Hellerud videregående skole (VGS). Tiltaket omfatter oppgradering av overflater, endring av planløsning, utskiftning av vinduer, utskifting av adkomstdører og etterisolering av tak.

Wilhelm Stenersens vei 4 - rehabilitering av verkstedhall - Hellerud vgs
Saksnummer: 2025/16243
Status: Igangsettingstillatelse 2 gitt 22.01.26
Søknaden omfatter rehabilitering og oppgradering av verkstedhallen. I hovedsak vil det være bygningens innvendige planløsning som berøres av de planlagte arbeidene, men som følge av krav i tekniske forskrifter samt krav i Oslobygg KF standarder vil oppgraderingen medføre enkelte nødvendige endringer også i fasaden.

Pågående plansak i området:
Gunnulvs vei 38 - Barnehage
Saksnr: 202105657
Oslobygg KF har behov for å oppgradere og skaffe flere barnehageplasser til bydelen. Det vurderes derfor en utvidelse/nybygg som erstatning for de eksisterende barnehagene Smalvollskogen i Gunnulvs vei 38 og Lohøgda i Erlends vei 31. Oslobygg KF foreslår å opprettholde og utvide Gunnulvs vei 38, eiendom 140 /39 som barnehage iht. eks. regulering og med en utvidelse av formålsarealet. I forbindelse med at Karlsstua barnehage nærmere Haugerud brant våren 2023, ser man behov for ytterligere

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 134 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Megler 2
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Kristins vei 13 , 0669 OSLO

OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 37

Andelsnummer 665

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1496 **Eiendomsverdi ref nr:** KE9497

Foretak: Norsk Taksering AS **Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no

977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i lavblokk oppført i 1966. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bad/wc, walk-in closet, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 2,7 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2011: Utskifting av skillevegger i pipeløp
2012: Innglassing av balkong
2020: Rehabilitert bad/wc i regi av borettslaget (utført av Sans Bygg AS). Ferdigattest datert 20.07.2021.
2020: Oppgradert røranlegg til kjøkken og våtrom
2020: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsrehabilitering (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS).
2020: Opprinnelig varmtvannsbereder erstattet med felles sentral vannforsyning fra energibrønner og varmepumper
2022: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2023: Lagt trefliser/heller på balkong
2023: Satt inn IKEA PAX garderobeskap, samt byttet fronter på to garderobeskap
2023: EL-tilsyn i desember
2024: Oppgradert innmat i sikringsskap (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS)
2026: Malt veggflater i kjøkken og stue, samt stuehimling
2026: Tilsyn av ventilasjonen i alle leilighetene utført i regi av borettslaget.

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk over 3 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 1966. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er kledd med fasadeplater og teglstein i ende-/gavlvegger. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2022. Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35 dB) med sikkerhetslås og kikkehull, ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2022. Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser/heller. Panelte endevegger, yttervegg og rekkverk. Innglassing med skyvbare glassfelter.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv i entré, walk-in-closet og på begge soverom. Parkettgulv i kjøkken og stue. Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Kontrastvegg med teglfliser/teglstein på kjøkken. Himlingen består av malte betongflater, samt nedsenket himling med malte plater og downlights i entré og kjøkken. Malte kasser med downlights i stue. Pipe/brannmur i leiligheten er pusset og malt. Contura peisovn og dekkplate av glass på gulv foran peis i stue. Kombinasjon av malte fyllingsdører i tre, hvit glatt innerdør til bad/wc, profilert skyvedør til walk-in-closet, samt eldre malt innerdør i tre med glassfelt mellom entré og stue, av varierende alder. Garderobeskap med malte, profilerte fronter i entré. Garderobeskap med malte, profilerte fronter på ett soverom. Garderobeinnredning med diverse hyller, skuffeseksjon og oppheng i walk-in-closet.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Våtromsarbeidet ble utført av Sans Bygg AS. Ferdigattest datert 20.07.2021. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit, glatt front, sort heldekkende benkeplate/servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør av forniklet kobber og rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør i plast. Vannfordelerskap plassert i vegg over toalett med overløp til badegulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og enkelte overskap med fronter i frostet glass. Laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Teglstein/teglfliser på vegg over kjøkkenbenk og LED-benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, Bosch stekeovn, samt Siemens mikrobølgeovn og induksjonstopp. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. I 2020 ble den opprinnelige varmtvannsberederen erstattet med felles sentral vannforsyning fra energibrønner og varmepumper. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør-system, med vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til våtromsgulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. 230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet har 40A hovedsikring, digital strømavleser og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc samt varmefolie på kjøkken og i stue. Downlights i entre, bad/wc, kjøkken og stue. Dørtelefon/porttelefon. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

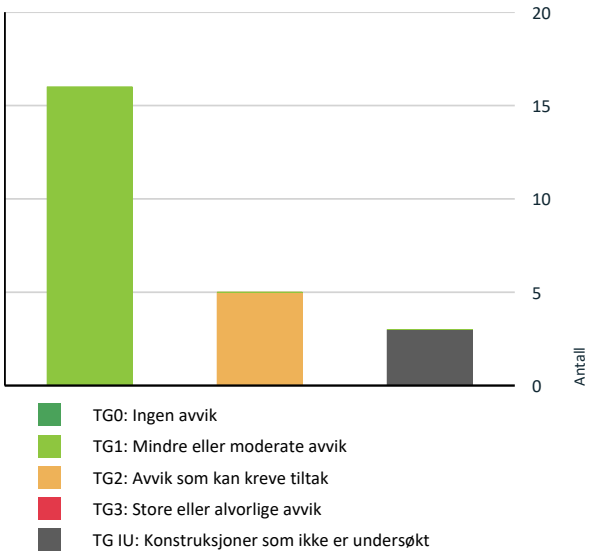
Andelsleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 27.01.1997 (fasadeendring – balkonger blokk 308). Opprinnelig separat WC og bad er slått sammen til bad/WC. Opprinnelig byggemeldt bod med adkomst fra entré er i dag walk-in-closet med adkomst fra hovedsoverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2022. NorDan-vinduer. Vinduene er bygget opp med innvendig ramme av tre og utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35 dB) med sikkerhetslås og kikkehull, ukjent alder. Døren er malt på innsiden. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2022. NorDan-dør. Balkongdøren er bygget opp med innvendig ramme av tre og utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser/heller. Panelte endevegger, yttervegg og rekkverk. Innglassing med skyvbare glassfelter. Rekkverkshøyden opp til innglassingen ble målt til ca. 1,01 m. Balkongen ble innglasset i 2012. Det ble lagt trefliser/heller i 2023.

Vurdering av avvik:
• Sideglassene lar seg ikke åpne ifølge eier.

Konsekvens/tiltak
• Sideglassene bør kontrolleres og eventuelt utbedres slik at de kan åpnes. Konsekvensen av at sideglassene ikke lar seg åpne er redusert brukervennlighet.

TG IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lavblokk over 3 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 1966. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk -/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er kledd med fasadeplater og teglstein i ende-/gavlvegger. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men forutsettes utført i henhold til datidens forskriftskrav.

Vedlikehold utført av borettslaget de senere år:
- Nye inngangspartier med dørtelefon i 1995
- Balkongrehabilitering samt brannsikring av tak i 1997-98
- Vedlikehold av inngangsdører i 2002
- Oppgradering av grøntområder i 2002
- Fasaderehabilitering i 2006-2008
- Nye takbelegg i 2009
- Fellesvaskerier pusset opp i 2012 med nye Miele vaskemaskiner m.m. i 2013
- Drenering av flere blokker, nye sikringsskap til alle leiligheter, ny gavlbelysning samt oppgradering av uteområdene
- 2015: Borettslagets 50-årsjubileum. 4 nye lekeplasser, utskifting av samtlige oppgangslamper (reklamasjon), oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm), hovedvask av alle oppganger, nye vaskeritavler og styringsur, forlengelse av varmekabler og ny traktor
- 2019-2021: Våtromsrehabilitering
- 2020: Steinbakken Entreprenør AS utbedrer drenering av blokkene fortløpende som del av årlig vedlikehold. Denne blokken fikk utbedret drenering sommeren 2022. Se årsberetning for mer informasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv i entré, walk-in-closet og på begge soverom. Parkettgulv i kjøkken og stue.

Merknad: Parkettgulv i kjøkken og stue har stedvis synlige bruksmerker. Det er stedvis noe knirk i parketten. Gulvene fremstår ellers som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Kontrastvegg med teglfliser/teglstein på kjøkken. Himlingen består av malte betongflater, samt nedsenket himling med malte plater og downlights i entré og kjøkken. Malte kasser med downlights i stue.

I 2026 ble veggflater på kjøkken og i stue, samt stuehimling, malt. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det ble foretatt stikkprøver, og det er påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulvet. På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg, yttervegg samt midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det går pipeløp gjennom leiligheten, antatt mursteinspipe fra byggeår. I 2011 ble det skiftet ut skillevegger i pipeløpet i regi av borettslaget. Pipe/brannmur i leiligheten er pusset og malt. Contura peisovn og dekkplate av glass på gulv foran peis i stue. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Eier opplyser at borettslaget har installert trekkvifte i pipe for bedre trekk ved bruk av ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kombinasjon av malte fyllingsdører i tre, hvit glatt innerdør til bad/wc, profilert skyvedør til walk-in-closet, samt eldre malt innerdør i tre med glassfelt mellom entré og stue, av varierende alder.

Merknad: Innerdøren til det ene soverommet subber i terskel/karm og bør justeres. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med malte, profilerte fronter i entré. Garderobeskap med malte, profilerte fronter på ett soverom. Garderobeinnredning med diverse hyller, skuffeseksjon og oppheng i walk-in-closet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Bad/wc ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Våtromsarbeidet ble utført av Sans Bygg AS, og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet. Ferdigattest datert 20.07.2021.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra Sans Bygg AS.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

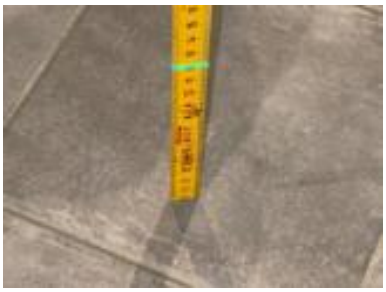
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 41 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold - ca. 95 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 136 mm topp slukrist

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

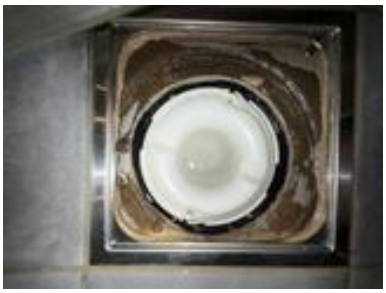
Plastsluk med klemring i dusjsone og ved toalett. Synlig membran/mansjett under klemring i slukene. Det er lagt toppmembran/smøremembran. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett ved toalett



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett i dusjsone



Synlig membran ved terskel

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit, glatt front, sort heldekkende benkeplate/servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør av forniklet kobber og rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør i plast. Vannfordelerskap plassert i vegg over toalett med overløp til badegulv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk til felles sjakt/kanal. Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk til felles sjakt/kanal og tilluft via luftespalte under dør. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk, noe som gir redusert luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak, da avtrekk fra våtrom er løst i henhold til hva som er vanlig for denne typen bolig. Det bemerkes imidlertid at løsningen er enklere enn dagens anbefalte standard, noe som kan gjøre det vanskeligere å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskiftning. Dersom det ønskes bedre ventilasjon, bør muligheten for å etablere mekanisk avtrekk vurderes. Vær oppmerksom på at borettslaget kan ha egne vedtekter som begrenser montering av elektrisk eller mekanisk avtrekk fra våtrommet.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegger og

kjøkken, noe som utgjør en fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist indikasjoner på fukt eller fuktskader (overflatesøk med fuktindikator, type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og enkelte overskap med fronter i frostet glass. Laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Teglstein/teglfliser på vegg over kjøkkenbenk og LED-benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, Bosch stekeovn, samt Siemens mikrobølgeovn og induksjonstopp. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje. Enkelte teglstein/teglfliser over kjøkkenbenk er sprukket. Fronten til oppvaskmaskinen subber borti tilstøtende benkeskap.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Lokal utbedring eller utskifting av skadede fronter, benkeplater og sprukne teglstein/teglfliser bør på sikt vurderes for å hindre ytterligere skadeutvikling og sikre funksjonalitet og estetikk. Justering av oppvaskmaskinens front anbefales for å unngå videre slitasje på tilstøtende skap.
• Komfyrvakt bør installeres.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen for å oppnå bedre luftkvalitet og tilfredsstille dagens krav til ventilasjon. Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at fett, lukt og fukt ikke effektivt fjernes fra rommet, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.
Det bør avklares med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk, da det kan foreligge egne vedtekter som regulerer dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør-system, med vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til våtromsgulv.

Tilstandsrapport

Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2022. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vannfordelerskap



Kursoversikt kaldt- og varmtvann

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2020. Olimb gjennomførte rørfornying av bunnledninger høsten 2025. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan i noen tilfeller gi redusert luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG EL Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. I 2020 ble den opprinnelige varmtvannsberederen erstattet med felles sentral vannforsyning fra energibrønner og varmepumper. Dette omfattes av sameiets ansvarsområde.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet har 40A

hovedsikring, digital strømavleser og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2020: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsrehabilitering (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS).
2023: EL-tilsyn i desember.
2024: Oppgradert innmat i sikringsskap (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS).

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene krever. 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.

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc samt varmefolie på kjøkken og i stue. Downlights i entre, bad/wc, kjøkken og stue. Dørtelefon/porttelefon. TV- og internett-tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt bør installeres.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

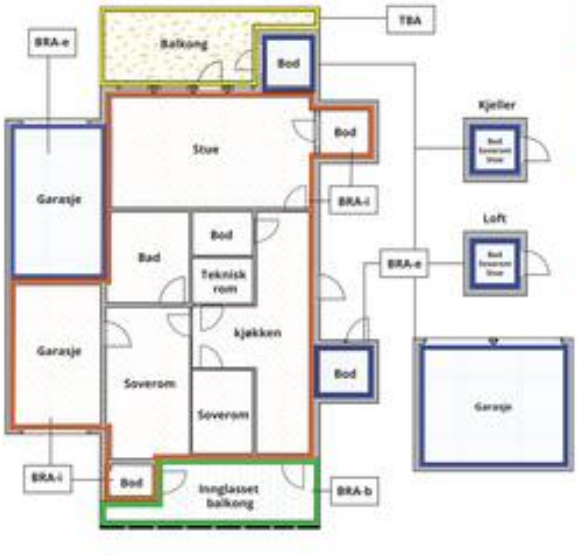
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	75		8	83	
Kjeller		3		3	
SUM	**75**	**3**	**8**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad/wc, walk-in closet, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

3. Etasje: Entré, bad/wc, walk-in closet, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m² (BRA-b).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 2,7 m² (avrundet til 3 m², BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 27.01.1997 (fasadeendring – balkonger blokk 308). Opprinnelig separat WC og bad er slått sammen til bad/WC. Opprinnelig byggemeldt bod med adkomst fra entré er i dag walk-in-closet med adkomst fra hovedsoverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.7.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Sondre Hårseth Bogstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	37		0	99969.1 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Kristins vei 13

Hjemmelshaver
Lohøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3108/LOHØGDA BORETTSLAG	850429162	3108	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Bogstad Mari Askjer, Bogstad Sondre Hårseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
665	100	14 400	2 757	*31.12.2025*	360 230	*28.07.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i lavblokk beliggende i et veletablert og attraktiv boligområde på Tveita i Oslo kommune. Familievennlig boligområde uten særlig gjennomgangstrafikk. Nærhet til daglige servicetilbud, servicefunksjoner, barnehager og skoler. Gangavstand til Tveita senter med et godt utvalg av ulike forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Det er god offentlig kommunikasjon fra Tveita med T-bane og bussforbindelser. Kort vei til Alna-, Bryn- og Manglerud Senter. Området har gangavstand til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, ridesenter og treningssenter, samt kort vei til Tveten gård og Nordre Skøyen hovedgård. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka med bla. fiske- og badevann, turstier og lysløyper.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget (gjeldende gårds- og bruksnummer) på ca. 99.969 m² opparbeidet med store plen- og grøntområder i mellom blokkene, beplantning og bed, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeområder. Asfaltert adkomst, internveier og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 6.732,- pr.md. (inkl. bla. A-konto forbruk av varmtvann, TV, bredbånd, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsfører, vaktmestertjenester, trappevask, utvendig vedlikehold, betjening av andel fellesgjeld m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 2,7 m² (nr. 3108). Tilgang til fellesvaskeri og felles sykkelrom.

Parkering: Borettslaget leier ut garasjeplass/biloppstillingsplass etter venteliste, tildeles etter ansiennitet og opprykk. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1554251			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	28.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om

Forutsetninger

feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sondre Hårseth Bogstad	9578-5999-4-1238154	2026-07-17 16:28:24
Mari Askjer	9578-5994-4-3777181	2026-07-17 09:19:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. juli 2026

Oppdragsnummer
34-0106/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristins vei 13, 0669 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Sondre Hårseth Bogstad, Mari Askjer Bogstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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: Borettslaget gjennomførte en våtromsrehabilitering mellom 2019 og 2021. Alle våtrom (bad og toalett) i borettslaget ble rehabilitert og innvendige rør ble byttet. Totalentreprenør på prosjektet var Sans Bygg AS. Obos Prosjekt var prosjektleder for borettslaget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalentreprenør på prosjektet var Sans Bygg AS. Obos Prosjekt var prosjektleder for borettslaget.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier informerte oss om at borettslaget har installert trekkvifte i pipe for bedre trekk ved bruk av ildsted.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenørfirmaet Steinbakken AS gjennomførte drenering av Kristins vei 1 - 21 i 2022.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var el-tilsyn i desember 2023.

---

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: Olimb gjennomførte rørfornying av bunnledninger høsten 2025. Da våtrommene ble totalrenovert i 2020 ble innvendige rør byttet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: OBOS gjorde et tilsyn av ventilasjonen i alle leilighetene Q1 2026.

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I Q1 ble alle leiligheter i underetasje, alle leiligheter i 1 etasje og et utvalg leiligheter i 2 etasje målt radon i. Styret publiserte informasjon om at det ikke er behov for målinger i 3. etasje. De skrev videre: «En så bred måling vil gi oss et svært godt bilde på hvor det kan være radon, slik at tiltak for å redusere radon kan settes inn der det er aktuelt.»

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi fikk høre fra forrige eier at det var blitt montert vifte i pipeløp for å bedre trekk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dreneringsarbeid er gjort nylig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mellom november 21 og mai 23 byttet borettslaget alle vinduene, totalentreprenør var Vinduentreprenøren AS og vinduleverandør var NorDan.

---

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?

Ja

Beskriv: Skuff under vask på badet løsnet fra topp-plate, er reparert av eier.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? https://www.finn.no/278193175 Salgsoppgave fra da vi kjøpte leiligheten. Da målt til primærrom 72m2 og bruksareal 83m2.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0106/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mari Askjer	**2026-07-17**	**Sondre Hårseth Bogstad**	**2026-07-17**

Identifikasjon

Mari Askjer

Identifikasjon

Sondre Hårseth Bogstad

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0106/26 . Vår ref.: 0312-1-3108 Dato: 28.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lohøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	850429162
Andelseier:	Bogstad, Mari Askjer
Medeier:	Bogstad, Sondre Hårseth
Leilighetsnummer:	3108
Adresse:	Kristins Vei 13, 0669 OSLO
Andelsnummer:	665
Gnr.	140
Bnr.	37

Borettsinnskudd: Kr. 14 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207695955
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	119 444 461,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207982423
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	55 550 610,00
Innfrielsesdato:	30.10.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208077538
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	68 866 985,00
Innfrielsesdato:	30.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208108670
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	8 775 533,00
Innfrielsesdato:	30.04.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 732,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto forbruk av varmtvann	251,00	
TV	29,00	
Bredbånd	139,00	
Trappevask	105,00	
Felleskostnader	6 208,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	71,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 472,-

Annen formue:	2 757,-
Gjeld:	365 747,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207695955
Restsaldo:	170 322,32
Kapitalkostnader:	1 057,33
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207982423
Restsaldo:	79 203,91
Kapitalkostnader:	466,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208077538
Restsaldo:	98 189,29
Kapitalkostnader:	741,36
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208108670
Restsaldo:	12 514,58
Kapitalkostnader:	181,37
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 360 230,10,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

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/Christian Winther, 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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
1. juni 2026 kl. 18:00, Haugerud kirke.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Enkel servering under møtet (kaffe og småkaker).

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

3. Valg av protokollvitner

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Årsrapport og årsregnskap

6. Fastsettelse av styrehonorar

7. Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

8. Fastsettelse av honorar til valgkomitèen

9. Fastsettelse honorar til velferdsutvalget (aktivitetskomiteen)

10. Forslag: Opprette faste p-plasser til el-sparkesykler

11. Forslag: Stenge gjennomgangstrafikk fra Tveita senter mot borettslaget i området tennisbanen

12. Forslag: Fartsdumper i gummi/hardplast på utvalgte gangveier. Begrense stor hastighet.

13. Forslag: Japanske prydkirsebær-trær. Blomsterpryd i mai.

14. Forslag: Forslag om at betongborring skal opphøre senest kl 18.

15. Forslag: Parkeringsplasser for motorsykkel

16. Forslag: Forbedring av ventilasjon.

17. Forslag: Halvautomatiske bommer

18. Forslag: Fjerne innskudd for leie av garasjeplass

19. Forslag: Økt leiepris for ekstrabod, samt bygging av flere boder

20. Valg av tillitsvalgte

21. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

22. Valg av valgkomite

23. Valg av aktivitetskomite (tild. velferdsutvalg)

Med vennlig hilsen,
Styret i LOHØGDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Nina Therese Brotke (OBOS) velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Therese Brotke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato ved ordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsrapport og årsregnskap skal godkjennes av generalforsamlingen.

Samme gjelder disponering av årets resultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet (overskudd) føres mot negativ egenkapital slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2025-2026 .pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf
4. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til burettslagslova § 8 - 4 fastsettes styrehonorar av årsmøtet og utbetales årlig og etterskuddsvis etter godkjenning av regnskapet.

Styret viser til at styreverv i borettslaget innebærer et betydelig ansvar, både økonomisk og juridisk, samt en arbeidsmengde som i praksis pågår gjennom hele året. Styrearbeidet omfatter løpende oppfølging av saker og

henvendelser også utenom styremøtene, herunder på dag og kveldstid, i helger og ferier. Styret forvalter store verdier på vegne av andelseierne og håndterer saker som kan få konsekvenser for fellesskapet over tid.

Godtgjørelsen er ikke ment å være en motivasjon i seg selv, men å stå i et rimelig forhold til ansvar, arbeidsmengde og krav til tilgjengelighet. Styret vurderer at den foreslåtte justeringen er nøktern, forsvarlig og nødvendig for å sikre stabilitet og rekruttering til styrearbeidet.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 730 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 730 000

Sak 7

Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prosjekthonorar til styret for perioden 2025–2026

Styret foreslår et prosjekthonorar på totalt 400 000 kroner for perioden 2025–2026.

I denne perioden har styret valgt å håndtere flere større og komplekse prosjekter internt, uten bruk av OBOS Prosjekt eller eksterne konsulenter. Dette har bidratt til betydelige kostnadsbesparelser for borettslaget, men har samtidig medført vesentlig ekstra arbeidsinnsats og ansvar for styrets medlemmer – utover det som ligger i et ordinært styreverv.

Omfanget av oppgavene, kompleksiteten i gjennomføringen og kravet om tilgjengelighet også på dagtid, gjør at styret vurderer dette arbeidet som klart avgrenset fra det løpende styrearbeidet. Et prosjekthonorar er en rimelig og forsvarlig godtgjørelse sett i lys av den verdien som er skapt for borettslaget og de kostnadene som er spart ved bruk av interne ressurser fremfor eksterne aktører.

Prosjekthonoraret er en engangsgodtgjørelse knyttet til disse spesifikke prosjektene og påvirker ikke det ordinære styrerhonoraret.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner et prosjekthonorar på totalt kr 400 000 til styret for perioden 2025–2026, fordelt slik: [fordeling per person].

Forslag til vedtak

Prosjekthonoraret settes til kr 400.000

Sak 8

Fastsettelse av honorar til valgkomitèen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomitèens arbeid er en sentral forutsetning for et velfungerende styre og god kontinuitet i borettslagets styring. Arbeidet innebærer mer enn å foreslå kandidater, det krever oversikt over styrets samlede kompetansebehov, dialog med sittende og potensielle styremedlemmer, vurdering av kapasitet, samt evne til å ivareta borettslagets beste.

Valgkomitèen legger ned et betydelig arbeid i å rekruttere og sile kandidater til styreverv. Dette arbeidet er tidkrevende og forutsetter både tilgjengelighet og motivasjon.

Styret mener at et samlet honorar til valgkomitèen på kroner 30 000, tilsvarende kroner 10 000 per medlem, fremstår som rimelig og nøkternt, og i et godt forhold til ansvar, arbeidsmengde og betydningen av komitèens arbeid.

Styrets forslag: Valgkomitèen honoreres med kroner 30 000, fordelt likt på valgkomiteens tre medlemmer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar honorar på kroner 30 000 til valgkomitèen

Sak 9

Fastsettelse honorar til velferdsutvalget (aktivitetskomiteen)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kr 10 000 til fordeling

Forslag til vedtak

Honorar til velferdsutvalg (aktivitetskomiteen) settes til kr 10 000.

Sak 10

Forslag: Opprette faste p-plasser til el-sparkesykler

Forslag fremmet av:
Espen Luneng, Erlends vei 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Definere soner på borettslagets eiendom slik at disse blir parkert på rett plass og ikke foran oppganger, parkeringsplasser, og på gangveiene i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, og har allerede dette under arbeid. Styret støtter muligheten for mikromobilitet og at sparkesykler kan benyttes, men det må defineres egne soner for parkering slik at det ikke parkeres rett utenfor inngang, midt på gangveier og andre steder der sparkesyklene er til hinder. Styret kontakter selskapene som leier ut sparkesykler for å undersøke mulighet for å opprette soner (geofencing).

Forslag til vedtak

Opprette faste p-plasser til el-sparkesykler. Definere soner på borettslagets eiendom slik at disse blir parkert på rett plass og ikke foran oppganger, parkeringsplasser, og på gangveiene i borettslaget.

Sak 11

Forslag: Stenge gjennomgangstrafikk fra Tveita senter mot borettslaget i området tennisbanen

Forslag fremmet av:
Espen Luneng, Erlends vei 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er tidvis mye gjennomgangstrafikk for mat/varelevering og av og til privat kjøring forbi fotballbanen og inn til borettslagets eiendom. Uaktsomt og fort skaper farlige situasjoner. Sette ut stein eller tilsvarende på gangvei slik at kjøretøy blir tvunget til å følge Sigrid U. vei rundt og inn via KV. EV. Legge rette for vaktmesternes kjøretøy slik at dette ikke er til hinder for oss. Tenker da på kjøring for de mellom EV og KV.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da dette blir vanskelig for vaktmester med tanke på kjøring i borettslaget. Borettslagets eiendom går omtrent til hjørnet ved Erlends vei 72 ved sykkelskuret, og tilsvarende på andre siden går borettslagets eiendom til gangvei utenfor Kristins vei 43. Mellom disse blokkene er det kommunens eiendom. Det betyr at vi må stenge utenfor Erlends vei 72, nedenfor Erlends vei 72 og utenfor Kristins vei 43 merket med rød strek.

Om det settes ut stein her vil vaktmester måtte kjøre via Erlends vei 28 - Kristins vei 21 gjennom bom. Eller alternativt via Sigrid Undsets vei. Dette vil være en ulempe for vaktmestrene, og vil videre ha negativ innvirkning på deres effektivitet.

Alternativt kan vi forsøke å få kommunen til å sette opp bom ved fotballbanen (blå strek).

Forslag til vedtak

Sette ut stein/steiner på gangvei mellom EV - KV ved tennisbane mot Tveita senter.

Sak 12

Forslag: Fartsdumper i gummi/hardplast på utvalgte gangveier. Begrense stor hastighet.

Forslag fremmet av:
Espen Luneng, Erlends vei 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Går endel tur i området. Det er på fallende hvor fort biler kjører på gangveiene her ved enkelte tilfeller. F.eks i Simon Darres vei er det fartsdumper på utvalgte gangveier. Slike tror jeg vi også kunne hatt godt nytte av. F.eks mellom EV 14-28, mellom nr 30-44 og langs skogen 44-60. Er ikke så kjent med kjøring mellom KV boliger.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget, og ønsker å belyse flere sider av forslaget.

Positivt: Fartsdumper vil sette ned hastigheten ved passering av fartsdump, noe som vil bedre sikkerheten.

Negativt: Andre borettslag som har installert disse, erfarer at fartsdumpene ofte er til hinder for barnevogner, og for barn på sykkel eller sparkesykkel. Risikoen for ulykker med barn på sykkel/sparkesykkel er særlig stor ved plassering av fartsdumper i nærheten av bakker. Borettslaget har selv erfart tilfeller av fall i fartsdump mellom Kristins vei 21 og Erlends vei 28. Fartsdumpene vil videre være til hinder for brøytebilen om vinteren, og må dermed fjernes og re-installeres hvert halvår. Dette vil lage stygge merker i asfalten utenfor blokkene. Videre vil det kunne forekomme noe mer støy når biler kjører over fartsdumpene, noe som kan være til særlig irritasjon for beboerne som får disse rett utenfor seg.

Tatt alle momenter i betraktning, stiller syret seg derfor negativt til tiltaket.

Forslag til vedtak
Få en vurdering og prisoverslag over plast-fartsdumper på utvalgte steder.

Sak 13

Forslag: Japanske prydkirsebær-trær. Blomsterpryd i mai.

Forslag fremmet av:
Espen Luneng, Erlends vei 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjøpe inn 2-3 japanske prydkirsebærtrær som vil skape blomsterprakt i mai. Disse kan bli noen meter høye, settes på fornuftige plasser til hygge for alle?

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Trærnes plassering vil velges etter en nærmere vurdering, og iht. treplan.

Forslag til vedtak

Innkjøp av 2-3 pryd-kirsebær-trær. Kostnad på 10.000,- - 30.000,-

---

Sak 14

Forslag: Forslag om at betongborring skal opphøre senest kl 18.

Forslag fremmet av:
Stine Oswold, Erlends vei 28

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om at betongborring skal opphøre senest kl 18, da vi er mange med små barn i lohøgda som ofte skal legge seg på dette tidspunktet. Dette er også vanlig praksis i mange borettslag. Det bærer igjennom flere oppganger bortover og er veldig belastende ved bla langvarig oppussing.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Beboerne har begrenset med tid til å foreta denne typen arbeider, mtp. at dette ofte utføres etter arbeidstid, og gjerne etter at man også har spist middag.

Iht husordensregelene skal denne type støy opphøre senest kl 20.00. Men å sette frist til kl 18.00, vil i praksis gjøre dette umulig for mange av beboerne. Som en konsekvens vil beboerne da måtte sette ut slikt arbeid til arbeidere, noe som vil medføre økte kostnader for beboerne. Betong-boring forekommer som regel i begrenset omfang.

Forslag til vedtak

Betongborring kun til senest 18

Sak 15

Forslag: Parkeringsplasser for motorsykkel

Forslag fremmet av:
Kjell-Arne Lillevik Dahlen, Erlends vei 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per nå er det meg bekjent kun ett sted hvor man kan parkere motorsykkel i borettslaget - en plass i Erlends Vei hvor det kun er rom til to sykler. Denne er full stort sett hele sesongen. Ønsker å få vurdert muligheten for å utvide tilbudet. Ser at det er noe ledig areal på den store parkeringsplassen i Erlends Vei vi kunne vurdert å ta av. Eventuelt om parkeringsplasser kan stokkes om på for å få utvidet den eksisterende plassen i bredden.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret har allerede begynt å se på hvor vi kan etablere MC parkeringsplasser i borettslaget. Dette er enklere i Erlends vei hvor vi har den store parkeringsplassen enn i Kristins vei.

Forslag til vedtak

Styret bes om å vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å benytte deler av parkeringsplassen nederst i Erlends Vei for MC-parkering, og gjennomføre det de ser er mulig og fornuftig for borettslaget. - Alternativt vurdere om det er mulig å utvide eksisterende parkeringsplass. - Utrede om det er andre steder i borettslaget som egner seg til et slikt tiltak.

Sak 16

Forslag: Forbedring av ventilasjon.

Forslag fremmet av:
Bijen Hajihasani, Erlends vei 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forbedring av ventilasjon. den naturlige ventilasjonen fungerer ikke slik det bør. toalettet lukter og bad er ikke egnet.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

I forbindelse med prosjekt vedtatt under forrige generalforsamling har vi også bedt kontrolløren fra OBOS Prosjekt om å vurdere ventilasjonen i alle leiligheter.

Våre bygg er bygget i 1960, og det ble da bygget med naturlig ventilasjon. For at denne skal fungere hensiktsmessig, så må ventiler for inntaksluft (på ytterveggene) være åpne, og ventiler for ut-luft på kjøkken og bad være åpne.

Vi har gjennom prosjektet kontrollert hvor mange ventiler som er sperret av, samt hvor det er feilkoblet utstyr til ventilasjon. Men vi har også hatt som mål å avdekke hvor ventilasjonen ikke fungerer slik den skal. Eksempelvis fysisk blokkerte kanaler eller støv.

Når denne oversikten foreligger vil det gjøres ytterligere utredninger der ventilasjonen er en utfordring for å avklare om det er blokkeringer, eller behov for vifte for å hjelpe på ventilasjon etc.

Det er dermed prematurt/nytteløst å montere vifter uten å ha utført de andre tiltakene/kontrollene først. Slik styret ser det, vil tiltaket kunne medføre unødige kostnader for laget.

Forslag til vedtak

Må ha vifter opp på luft kanaler på taket for å kunne hjelpe luften ut.

Sak 17

Forslag: Halvautomatiske bommer

Forslag fremmet av:
Nina Møller, Kristins vei 14

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har over tid opplevd utfordringer med unødvendig gjennomkjøring og biltrafikk på de interne stikkveiene i borettslaget. Dette medfører utrygghet for våre barn og myke trafikanter, og skaper støy og forstyrrelser for oss beboere.

I et ledd for å redusere trafikk og skape et sikrere og mer barnevennlig miljø foreslår jeg å montere halvautomatiske bommer på strategiske steder innen på borettslagets tomtegrenser, for eksempel ved adkomsten til stikkveiene. Halvautomatiske bommer vil redusere biltrafikk, og vil la nødvendige kjøretøy som uttrykning og søppelbil igjennom. Halvautomatiske bommer lukker seg automatisk etter åpning, og krever lite vedlikehold.

Jeg har tatt utgangspunkt i pris fra andre tilsvarende prosjekter, og estimerer at kostnaden per bom er på rundt 80.000 kroner inkludert montering. Men det vanskelig å vite nøyaktig før omfang og type port er valgt.

Det er allerede montert bommer og andre hindringer for å redusere gjennomkjøring i borettslaget, blant annet en halvautomatisk bom.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget da vi er usikre på effekten av å montere halvautomatiske bommer. Det finnes allerede en manuell bom mellom Erlends vei 28 og Kristins vei 21, og erfaringen er at bilførere bare går ut og løfter opp bom og kjører videre. Slik vi ser det, vil det medgå unødig mye kostnader til et tiltak med begrenset effekt. Halvautomatiske bommer vil også forringe lagets utseende og inntrykk.

Forslag til vedtak
Borettslaget monterer halvautomatiske bommer på strategiske steder på borettslagets område for å hindre gjennomføring og unødvendig kjøring på stikkveiene. Styret får tillatelse til å utrede og sette i gang prosjektet.

Sak 18

Forslag: Fjerne innskudd for leie av garasjeplass

Forslag fremmet av:
Andreas F. Myrstad, Kristins vei 19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag må andelseiere som får tildelt garasje i borettslaget betale et engangsbeløp på 18 000 kroner. Dette beløpet har av styret blitt omtalt som et "depositum", men er i realiteten en administrativ avsetning som ikke brukes til investeringer, vedlikehold eller drift av garasjeanleggene.

I praksis innebærer dette at penger betales inn til borettslagets konto og deretter betales ut igjen ved oppsigelse av garasjeplassen. OBOS administrerer denne ordningen og fakturere for administrasjon av ordningen, noe som skaper unødvendig administrasjon og kostnader. Det har vært flere tilfeller der OBOS bruker lang tid på å registrere betalinger, noe som har ført til frustrasjon både for beboere og ansatte.

I tillegg kan beløpet på 18 000 kroner være en økonomisk barriere for enkelte beboere som ønsker garasje. Ved å fjerne dette kravet, vil det bli enklere for flere å få tilgang til garasjeplass når de får tilbud, uten at de må ha et stort beløp tilgjengelig umiddelbart. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling av garasjeplasser i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Det er ikke et depositum som gis ved leie av garasje, men et innskudd. Innskuddet - som man får tilbake ved opphør av leieforhold - er ment å være en garanti dersom beboer skader utstyr eller bygningsdeler i garasjen. Det er viktig for at øvrige beboere skal slippe å betale for skader på anlegget som blir påført av en beboer.

Det gis ikke renter på innskuddet, men dette er med til å bidra til at beboere har relativt rimelige garasjeplasser sammenlignet med markedspriser.

Forslag til vedtak

Borettslaget avskaffer innbetalingen på 18 000 kroner ved tildeling av garasje. Fremtidige tildelinger av garasjeplasser skal ikke være betinget av en slik engangsbetaling. Styret gis mandat til å justere retningslinjene for garasjetildeling i tråd med dette vedtaket.

Sak 19

Forslag: Økt leiepris for ekstrabod, samt bygging av flere boder

Forslag fremmet av:
Andreas F. Myrstad, Kristins vei 19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leieprisen for boder i borettslaget har ikke blitt justert siden slutten av 1980-/begynnelsen av 1990-tallet. Dagens pris er 8 kr per m² per måned, noe som er svært lavt sammenlignet med markedsnivået.

En gjennomgang av kommersielle aktører viser at gjennomsnittlig kvadratmeterpris for bodleie i dag er ca. 295 kr per m² per måned. For å oppdatere leieprisen til et mer rettferdig nivå, samtidig som vi holder den vesentlig lavere enn markedsprisene, foreslås det å justere leieprisen til 100 kr per m² per måned.

Dette innebærer at en gjennomsnittlig bod på 3 m² vil koste 300 kr per måned, noe som fortsatt er en svært rimelig pris sammenlignet med eksterne leiealternativer.

I tillegg er det i dag få ekstraboder tilgjengelig for utleie, og etterspørselen etter flere boder er stor. Borettslaget har imidlertid flere tomme rom som kan benyttes til etablering av nye utleieboder. Ved å øke leieprisen og sette av inntektene fra bodutleie til et fond for nye boder, kan borettslaget utnytte disse ledige arealene mer effektivt.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget delvis.

Leieprisen for boder er som nevnt veldig lave og er antakelig aldri indeksregulert. Styret er enige at leiepris for ekstra bod settes noe opp, men om mulig noe mer gradvis og ikke nødvendigvis til 100 kr pr kvadratmeter.

Dette gjelder kun for leie av ekstra bod og påvirker ikke den ene boden som følger med leiligheten.

Når det gjelder bygging av ekstra boder så støtter ikke styret dette forslaget akkurat nå. Årsaken til det er at utbygging av boder må sees i sammenheng med offentligrettslige krav til bomberom og klargjøring av disse. Styret er i gang med å utrede dette, og vi kan da ikke bygge ekstra boder dersom det ikke er plass til dette. Når utredningsarbeidet er gjennomført, er styret positive til å vurdere om det er mulighet for ytterligere boder.

Forslag til vedtak

1. Leieprisen for boder i borettslaget settes til 100 kr per m^2 per måned, med virkning fra 1. juli 2026. 2. De økte inntektene fra bodutleie skal settes av på egen sparekonto for etablering av nye utleieboder. 3. Styret får i oppgave å utrede mulighetene for å bruke borettslagets tomme rom til dette formålet. Skal legges frem ved neste års generalforsamling.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og minst 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder Christian Winther, styremedlem Irene Bruun og styremedlem Knut Magne Whist er ikke på valg, da de ble valgt for 2 år på forrige ordinære generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Jamal Sajid Ahmad
- Jan Westergren

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

- Erik Stenrud
- Sindre Apneseth

Vedlegg

1. Valgkomiteens Innstilling.pdf

Sak 21

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 22

Valg av valgkomite

Valgkomiteens arbeid er en sentral forutsetning for et velfungerende styre og god kontinuitet i borettslagets styring. Arbeidet innebærer mer enn å foreslå kandidater; det krever oversikt over styrets samlede kompetansebehov, dialog med sittende og potensielle styremedlemmer, vurdering av kapasitet, samt evne til å ivareta borettslagets beste.

Valgkomiteen legger ned et betydelig arbeid i å rekruttere og sile kandidater til styreverv. Dette arbeidet er tidkrevende og forutsetter både tilgjengelighet og motivasjon.

Valgkomiteen velges for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Christofer Nygård
- Ferhat Ograk
- Mariann M. Hauge

Sak 23

Valg av aktivitetskomite (tild. velferdsutvalg)

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

Roller og kandidater

Valg av 4 aktivitetskomitemedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2025

TILLITSVALGTE
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Winther	Erlends vei 14
Nestleder	Irene Bruun	Erlends vei 30
Styremedlem	Jan Westergren	Kristins vei 2
	Knut Magne Whist	Kristins vei 13
	Jamal Sajid Ahmad	Erlends vei 12

Varamedlemmer

Første varamedlem	Erik Stenrud	Erlends vei 70
Andre varamedlem	Sindre Veum Apneseth	Kristins vei 40

Valgkomitéen

	Christofer Nygård	Kristins vei 20
	Mariann M. Hauge	Erlends vei 16
	Ferhat Ograk	Kristins vei 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Christian Winther	Erlends vei 14
Varadelegert	Irene Bruun	Erlends vei 30

Aktivitetskomitéen

	Agathe Loukou	Erlends vei 26
	Kafia Hashi Mohamud	Erlends vei 15



Kontaktinformasjon

Styret
Styret har kontor i Kristins vei 39.
Styrets kontortid er normalt onsdager fra kl. 11.00 til 15.00, unntatt juli og august.
Fram til januar 2026 var styrekontoret bemannet av daglig leder Rune Østerhaug.
Fra og med februar 2026 har styrekontoret vært bemannet av representanter fra styret.

Kontortiden er et tilbud til beboere som ønsker personlig kontakt med styret.

Styret kan kontaktes via melding på Vibbo.no eller via e-post: styret@lohogda.no

Vibbo
Borettslagets offisielle kommunikasjonskanal er Vibbo.no, her finner du informasjon om de fleste temaer som berører ditt boforhold i Lohøgda Borettslag. Du finner også informasjon om dine felleskostnader og opplysninger knyttet til din bolig på Vibbo.

Vaktmestere
Borettslaget har tre vaktmestere. For tiden er vi to ansatte fram til ny driftsleder er på plass 1. juni. Vaktmesterne har ansvar for drift og vedlikehold av borettslagets uteområder og bygningsmasse.

Vaktmesterkontoret ligger i Erlends vei 62, med inngang fra gavlveggen.

Kontaktinformasjon

- **Kontortid:** Hverdager kl. 12.00–13.00
- **Telefontid:** Hverdager kl. 07.00–14.00
- **Telefon:** 901 77 022
- **E-post:** vaktmester@lohogda.no

Bestillinger og kjøp
Navneskilt til postkasser og ringetablå kan bestilles hos vaktmester. Dette er gratis for beboere per 2026.
Følgende kan kjøpes hos vaktmester til enhver tid gjeldende prisliste (normalt til kostpris):

- Nøkler til blokkens inngangsdør
  (fungerer også til kjellerrom, vaskeri, sykkelskur m.m.)
- Reservasjonslås til vaskeriet
- Plastlister til innglasset balkong
- Garasjeportåpner

Maling til balkongvegger og olje til håndløper på balkong kan fås hos vaktmester på forespørsel.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS som ble valgt på ekstraordinært årsmøte i 2025.

Fakta om Lohøgda Borettslag

Borettslaget er registrert med organisasjonsnummer 850 429 162. Vi hører til bydel Alna, og har adresser Erlends vei 1-29 og 2 -72, og Kristins vei 1 – 43 og 2 – 42. Vårt gårds- og bruksnummer er 140 / 37.

Borettslag består av 777 andelsleiligheter fordelt på 94 oppganger i 15 lavblokker.
Byggearbeidet ble påbegynt april 1964 og første beboer flyttet inn i mars 1965.
Tomta ble kjøpt av Oslo kommune i 1986 og er på 100 020 m^2.

Borettslaget har 27 fellesvaskerier fordelt på 15 blokker. Vaskeriene er utstyrt med industri-vaskemaskiner fra Miele samt tørkerom med vifte eller avfuktere. Vaskeriene er pr tiden et gratis tilbud til beboere i Lohøgda borettslag, men det er besluttet at det gradvis skal innføres betalingsløsning for bruk av vaskeri og tørkerom. Innføringen vil skje når maskiner er modne for å skiftes ut.

Det er etablert rundt 30 uteplasser med bord og benker i borettslaget. Ved alle blokker er det mulighet for grilling ved uteplasser.

Det er 17 sykkelskur i borettslaget for plassering av sykler.

Borettslaget har etablert en tuftepark mellom Erlends vei 30-44 og 46-60 for fri bruk for beboerne i borettslaget.

Det er 4 veletablerte lekeplasser fordelt i borettslaget, disse er bygget for å dekke ulike alderstrinn for barna.

Det finnes 324 etablerte parkeringsplasser i borettslaget fordelt på Kristins vei og Erlends vei. Ved Erlends vei er det også 6 gjesteparkeringsplasser. Tildeling og ønske om bytte/opprykk av parkeringsplass skjer etter venteliste.

Borettslaget har 120 garasjeplasser i de nederste blokkene mot Sigrid Undsets vei. Tildeling og bytte/opprykk av garasjeplass skjer etter venteliste.

Lokalet Gimle - møterom og utleielokale, lokalisert i Kristins vei 39 kan leies av beboere for selskap, møter etc. Lokalet har plass for 17 personer og er utstyrt med et lite kjøkken med kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er servise, bestikk og kokeutstyr tilgjengelig på kjøkken.



Styrets arbeid

Dagens styre ble valgt på årsmøtet i 2025 og består av både nye og erfarne medlemmer. Styreleder og to av styremedlemmene har ikke tidligere hatt verv i Lohøgda Borettslag, mens to styremedlemmer har erfaring fra tidligere styrearbeid i borettslaget.

Gjennom året har styret hatt et godt samarbeid og en konstruktiv dialog. Felles mål har vært å sikre god drift og videre utvikling av borettslaget, slik at Lohøgda fortsatt skal være et trygt, trivelig og godt sted å bo

Fra det konstituerende møtet i juni 2025 og frem til årsmøtet i 2026 er det avholdt **16 styremøter**, hvor det totalt er behandlet **129 saker**. I tillegg har styret gjennomført flere arbeidsmøter ved behov. Det er også gjennomført mange informasjonsmøter i forbindelse med fornying av bunnledninger.

Borettslagets økonomi har vært et prioritert område gjennom året. Styret har foretatt enkelte omdisponeringer som har bidratt til å skape økonomisk handlingsrom, herunder mulighet for reduksjon i felleskostnader. Dette omtales nærmere under eget punkt om økonomi.

Styret har også hatt en omfattende løpende oppfølging av henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere. I løpet av året er det håndtert i underkant av **5 000 e-poster og meldinger**, i tillegg til utstrakt møtevirksomhet og dialog med leverandører.

Videre har styret fulgt opp flere større vedlikeholds- og utviklingsprosjekter. Dette har medført betydelig informasjons- og kommunikasjonsarbeid overfor beboere, inkludert varslinger, oppfølging og møter.

Blant prosjektene som har vært gjennomført eller pågått i perioden, kan nevnes:

- fornyelse av bunnledninger
- kontroll av bad og ventilasjon i leiligheter
- radonmålinger i leiligheter

Flere av borettslagets leverandører har vært involvert i gjennomføringen av disse tiltakene.

Styret har hatt møter og annen dialog med følgende samarbeidene virksomheter:

Tjenester	Samarbeidspartnere
Elektro, energi, TV og internett	Elektro Sivert AS Techem AS Istad Kraft AS OBOS Nett Telenor AS BlueTec AS RiksTV AS
Håndverkertjenester	Vaktmesterkompaniet AS Aarsrud Bygg AS
Hage og Landskap	Din Hage AS
Bygg, Konstruksjon og VVS	OPAS (OBOS Prosjekt) Olimb Rørfornying AS Sørum VVS AS Steinbakken Entreprenør AS Sans Bygg AS Lumon AS Låssenteret AS Assistent Partner AS Dråpe AS Nordicpipe AS Qualitronic OJA AS
Skadedyrkontroll	Anticimex AS
Maskiner og utstyr	Miele AS Sandhaug AS Grønvold Maskinservice AS Gerdmanns Innredninger AS Ren Dunk AS
Vask og Renhold	Økorent AS
Lokalforvaltning og Samfunnstjenester	Bydel Alna Bymiljøetaten Vann- og avløpsetaten Oslobygg KF Oslo Brann- og redningsetat
Konsulenttjenester	OBOS Eiendomsforvaltning Eurofins Radonlab
Bank og forsikring	OBOS Forsikring OBOS Bank DNB IF Forsikring Siemens Financial Services AS
Design og Kommunikasjon	MAKE!Graphics
Andre aktører	Wikan Data Norsk Gjenvinning AS Aker Parkering AS Styretavla AS Verisure AS

Bemanning i borettslaget

Borettslaget har i mange år hatt en bemanning bestående av to vaktmestere og en vaktmesterleder, og i de senere årene også en daglig leder.

I oktober 2025 gikk vaktmesterleder av med AFP. Videre informerte tidligere daglig leder om at han ville gå av med pensjon ved utgangen av januar 2026, 6 måneder før avtalen gikk ut.

Som følge av dette har styret gjennom høsten hatt en grundig vurdering av fremtidig bemanning og organisering av driften. I denne prosessen har styret sett både på dagens behov og forventet utvikling fremover.

Det er lagt til grunn at omfanget av større vedlikeholdsprosjekter på sikt kan avta noe, noe som vil kunne redusere den totale arbeidsbelastningen. Samtidig er Lohøgda Borettslag et av Norges største borettslag, med et betydelig og sammensatt driftsbehov. Oppfølging av leverandører, beboerhenvendelser og løpende vedlikehold er både omfattende og tid-krevende, og mye av kontakten med leverandører skjer innenfor ordinær arbeidstid på dagtid.

Styret har derfor vurdert det som nødvendig å opprettholde en tydelig administrativ kapasitet i driften.

På bakgrunn av en samlet vurdering har styret besluttet å erstatte stillingene som vaktmesterleder og daglig leder med én ny funksjon som **driftsleder**.

Driftsleder vil ha sin arbeidsplass sammen med vaktmesterne i Erlends vei 62, noe som bidrar til å samle de ansatte i et felles driftsmiljø.

Stillingen vil omfatte både operative og administrative oppgaver, herunder:

- ansvar for oppfølging og ledelse av vaktmesterne
- ansvar for løpende drift og vedlikehold av eiendommen
- planlegging av vedlikeholds- og driftsoppgaver
- oppfølging av leverandører og avtaler, inkludert forhandlinger
- kontaktpunkt for beboere i driftsrelaterte saker.

Driftslederen starter 1. juni 2026 — samme dag som årsmøtet avholdes.

Mangel av ressurser, ekstra arbeid og prosjekthonorar

Avgangen til vaktmesterleder og daglig leder medførte at styret overtok en betydelig del av den operative driften gjennom høsten 2025 og inn i 2026. Dette inkluderte leverandør-oppfølging, prosjektstyring av bunnledningsarbeid og baderomskontroll, fakturakontroll, radonkontroll og løpende beboerkommunikasjon — oppgaver som normalt ivaretas av fast ansatte. Styret har håndtert dette uten bruk av eksterne konsulenter, noe som har spart borettslaget for vesentlige kostnader. Styret ber på denne bakgrunn årsmøtet om å godkjenne et ekstraordinært prosjekthonorar, som kommer frem av sak 3.

Borettslagets økonomi

Styret i borettslaget har et særlig viktig ansvar for lagets økonomi. På vegne av andelseierne skal styret forvalte fellesskapets verdier på en forsvarlig, langsiktig og transparent måte. Dette innebærer å sikre god økonomisk styring som ivaretar både dagens behov og fremtidige forpliktelser.

Styret har gjennom høsten 2025 gjennomgått økonomien i borettslaget og gjort enkelte endringer på hvordan vi disponerer midlene våre, og hvilke lånetyper vi velger å ha.

Styret har tatt som utgangspunkt at kostnader til viktige forbedringer som er ment å ha en lang levetid, også gjør at lånet skal ha tilsvarende løpetid slik at beboerne betaler rettferdig ned på andelen av vedlikeholdet.

Eksempelvis var det største lånet som var ment å dekke kostnadene for fornying av rør, bergvarme, sentralt varmtvann og nye baderom tatt som et serielån med 30 års løpetid. Dette lånet ga oss etter renteøkningene en uforholdsmessig stor månedskostnad. Styret har valgt å konvertere dette lånet til et annuitetslån slik at summen man betaler blir jevnere fordelt. Ved å gjøre dette tiltaket sikrer man at de som bor i borettslaget første del av lånets løpetid ikke betaler uforholdsmessig mye av utbedringen sammenlignet med de som drar nytte av tiltaket de senere årene av utbedringens levetid.

I tillegg har styret valgt å lånefinansiere utbedringen av bunnledningene heller enn å betale utbedringene ved hjelp av økte månedlige felleskostnader. Dette lånet har blitt valgt over noe kortere løpetid (20 år), da fornying av bunnledninger gir noe mer usikkerhet enn en ren utskiftning av bunnledninger med tanke på tilleggskostnader. Ved å velge kortere løpetid gir det oss også rom for justeringer / utbedringer på bunnledningene i årene som kommer.

Hensikten med endringene nevnt over er å hindre at vi bruker opp alle midlene vi får i inntekter fra felleskostnadene hvert år, og dermed kan bygge opp en nødvendig buffer for å kunne betale regningene vi får på ulike tidspunkter gjennom året.

Eksempelvis har vi en månedlig kostnad på lån og avdrag på ca NOK 2.000.000 kr pr mnd, men når da kommunale avgifter på ca NOK 2.250.000 kommer hvert kvartal (NOK 9.000.000 pr år) så vil vi da allikevel ha penger til å betale lån, avdrag og kommunale avgifter, samtidig som vi også kan betale lønn til ansatte, og alle andre driftskostnader vi har den måneden.

Styret mener borettslaget har en sunn økonomi, og vi har i utgangspunktet en relativt lav belåningsgrad tatt i betraktning alle utbedringene som er gjort de siste årene. Her kan nevnes nye baderom, nye avløps og vannrør, nye vinduer, balkongdører, varmtvannsentraler, bergvarmeanlegg, solcellepaneler, EL-bil ladeanlegg, dreneringsarbeider og fornying av avløpsrør/bunnledninger. Styret jobber kontinuerlig med hvordan felleskostnadene kan holdes så lave som mulig.

HMS i borettslaget

Styret har ansvar for internkontroll og HMS arbeid i borettslaget.
Gjennom året har det vært gjort en rekke HMS rettede tiltak i borettslaget.

Vernerunder
Det er gått vernerunder i blokker, samt flere vernerunder i garasjer.

EL-anlegg
Borettslaget har avtale med Elektro Sivert for termografering og kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og tekniske rom/hoved-tavler. Termografering ble gjort våren 2026. Elektro Sivert har gjennomgått alle hoved-tavlene i tekniske rom og sikret at alle skruer er tilstrekkelig skrudd til på elektriske tilkoblinger.

Brannvern
Service på brannslukkere ble gjennomført i 2022 og nye røykvarslere ble utdelt i 2020. Beboere blir årlig minnet på å teste røykvarsler og å snu brannslukningsapparatet.

Lekeplasskontroll
Våre lekeplasser skal ha jevnlig kontroll av autorisert lekeplasskontrollør. Kontroll ble gjennomført i 2025 og har 2 års intervall. Vaktmesterne skal jevnlig kontrollere lekeplassene våre utenom dette.

Annet HMS rettet arbeid
Avfallsbrønnene blir årlig kontrollert av Ren Dunk AS, og inspeksjon og bytte av fallsikrings-lemmer blir gjennomført. Det ble byttet 2 stk. fallsikrings-lemmer høsten 2025.
Dråpe Entreprenør har gjennomført filterbytte på vanninntakene våre.

Arbeid utført i 2025/2026

Fornying av bunnledninger
Store deler av borettslagets rørsystem for vann og avløp ble skiftet ut i forbindelse med oppussing av våtrom i årene 2018 til 2021. Men borettslagets bunnledninger (hoved-avløpsrør under blokk som samler avløp fra alle nedløpsstammene i oppgangene) ble den gang ikke skiftet eller fornyet.
Det har etter den tid blitt avdekket at disse er svært slitte og i fare for å kollapse flere steder. Bunnledningen er av støpejern og fra byggeår, og disse har en levetid på ca. 50 år.
I årene 2023-2025 ble det besluttet at bunnledningene skulle fornyes ved hjelp av rørfornying og oppstart av dette arbeidet var i 2023, i Kristins vei 23-27. Olimb rørfornying ble valgt til å utføre jobben. Arbeidet skulle av hensyn til borettslagets økonomi utføres gradvis.

Dagens styre har fulgt opp arbeidet og har grunnet tilstanden til rørene valgt å sette fart på prosessen. Flere blokker fikk fornyet bunnledningene høsten 2025, fram til styret stanset arbeidet for vinteren for å slippe at våre beboere må benytte toalett og dusj i brakke utendørs i den kalde sesongen. Etter stans i arbeidet i desember 2025 fikk Olimb i oppdrag å filme rørene i resterende blokker og lage en prioriteringsplan for resterende arbeid i 2026.

Olimb har etter filmingen av rørene avdekket at det er store svakheter i flere blokker, og at det haster med å fornye rørene.

Blokker som har fått fornyet bunnledningene siden forrige generalforsamling eller som vil bli tatt fram til utgangen av høsten 2026 er:

- Erlends vei 1-7 (Høsten 2025)
- Erlends vei 9-17 (Høsten 2025)
- Erlends vei 19-29 (Høsten 2025)
- Kristins vei 1-21 (Vinteren 2025)
- Erlends vei 62-72 (Vinteren 2026)
- Kristins vei 39-43 (Våren 2026)
- Kristins vei 36-42 (Våren 2026)
- Kristins vei 29-37 (Våren 2026)
- Kristins vei 26-34 (Våren 2026)
- Kristins vei 14-24 (Vår/sommer 2026)
- Kristins vei 2-12 (Sommer 2026)
- Erlends vei 2-12 (Sommer/Høst 2026)
- Erlends vei 14-28 (Sommer/Høst 2026)

Når bunnledningene blir fornyet vil avløpsnettet i borettslaget være byttet og det er løpende montert rottestoppere som skal hindre rotter å ta seg inn fra kommunalt avløpsnett.

Taknedløp
På takene våre er det montert sluk for regn- og smeltevann som skal renne ned i avløpsnett under bygg. Rørene som fører vannet vekk fra takene går ned gjennom leilighetene og under bygget. Det er på tide å vedlikeholde disse.

I 2024 startet arbeidet med å bytte sluk og fornye avløpsrørene fra tak. Dette er pr 2026 utført i ca. halvparten av borettslaget.

Styret har innhentet tilbud på fornying av resterende taknedløp for å fortsette dette arbeidet. Prisen ligger på ca. 2.7 millioner kroner. Avtale blir signert i løpet av høsten.

Radonmåling i leiligheter i lavere etasjer
Som en del av borettslagets HMS arbeid har styret i vintersesongen utført en svært bred måling av radon i borettslaget.

Borettslaget er lokalisert på fjellgrunn av typen granittisk gneis. Denne bergtypen gir fare for radon. Vi har også sett fra tidligere sporadiske målinger at det finnes utslag for radon.

For å utføre en godkjent måling av radon skal målingen utføres i vintersesongen mellom 15 oktober og 15 april. Vi startet vår måling i begynnelsen av februar og samlet inn målerne i ukene etter påske, rundt den 15 april.

Alle leiligheter i underetasjer og første etasje i hele borettslaget har fått utdelt måler. I tillegg har vi delt ut måler til et utvalg av leilighetene i 2 etasje. Rundt 85 % av utdelte målere har blitt returnert og sendt inn for analyse.

Per i dag har vi ikke mottatt resultatene fra radonmålingene. Når disse foreligger, vil vi lage en samlet oversikt over radonverdiene og kartlegge hvor det er behov for tiltak.

Det vil være nødvendig å gjennomføre radontiltak flere steder i borettslaget. Slike tiltak er allerede utført enkelte steder, blant annet i form av radonavsug, radonvifter og radonbrønner.

Styret har derfor budsjettert med at det i 2026 vil bli gjennomført ytterligere radontiltak i flere deler av borettslaget.

Prosjekt: 5-årsbefaring – bad, VVS og ventilasjon
I perioden fra oktober 2018 til mars 2021 ble alle våtrom i Lohøgda borettslag rehabilitert. Femårsperioden nærmet seg utløp, og i den forbindelse ble det gjennomført sluttbefaring innenfor reklamasjonsfristen, som var 21. april 2026.

I tråd med vedtak i generalforsamlingen har styret engasjert OBOS Prosjekt AS til å gjennomføre 5-årsbefaring av badene og tilhørende VVS-arbeider.

Befaringene startet i Erlends vei 72 den 10. november 2025 og ble gjennomført fortløpende frem til reklamasjonsfristens utløp 21. april 2026, med avslutning i Kristins vei 36. Dette har vært et omfattende arbeid, og styret vil takke alle andelseiere som har bidratt ved å gi tilgang til leilighetene.

Ventilasjon/tettede luker
I enkelte leiligheter er det avdekket at ventilasjonsluker er tettet igjen. God luftgjennom-strømning er avgjørende for borettslagets naturlige ventilasjonssystem og påvirker inne-klimaet i hele bygget. Berørte andelseiere vil bli kontaktet direkte med pålegg om å fjerne tettingen. Manglende oppfølging vil følges opp i tråd med husordensreglene.

Ladeanlegg for EL-bil
I løpet av 2024 ble det installert ladeanlegg for EL bil på ca. 310 av borettslagets parkeringsplasser samt i alle garasjer.

Det har i ettertid vist seg å være endel ustabilitet i ladeanlegget, der mange ladestasjoner har hatt vanskeligheter med tilgang til internett. Ladeboksene er avhengig av tilgang til internett for at laderen skal kunne startes og for at betaling og forbruk skal kobles mot rett bruker.

Ladeboksen av type Garo Entity Pro har hatt tilkobling til nett via 4G nettet og nett-tilgangen har vært ustabil.

Styret har i løpet av våren fått koblet ladeanlegget til fibernettet, slik at det sikres stabil internettilgang. Dette har vist seg å være vellykket og stort sett alle opplever nå at de får ladet når de ønsker og at app og tilkobling virker raskere.

Brudd på vannledning i Kristins vei
Oslo kommune hadde indikasjoner på vannlekkasje på en av borettslagets vannledninger og hadde lyttere på plass for å kontrollere. I etterkant av kontrollen fikk borettslaget pålegg om utbedring av vannledning utenfor garasjer i Kristins vei.

Steinbakken entreprenør ble hyret inn for å utbedre vannledningen. Kostnaden for utbedringen kom på ca. 250.000 kr.

Norgespris på strøm
Styret inngikk i oktober 2025 avtale om Norgespris på strømmen for de aller fleste målerne på felles anlegg i borettslaget. Strømmen som benyttes på disse målerne går til strøm til felles varmtvannsberedere i kjeller, gårdsstrøm for lys og varme, varmekabler utvendig på vinteren og ladeanlegg for EL biler.

Det ble gjort en gjennomgang av mulig besparelse ved å inngå Norgespris og denne viste en besparelse på ca. 180.000 kr sammenlignet mot pris og forbruk i foregående år.

Vi er nå over halvveis i avtaleperioden og ser at månedlig kostnad for strøm er betraktelig lavere enn tidligere. Vi går nå inn i sommerperioden hvor strømprisen kan være lavere enn Norgespris. Men i sum skal vi spare penger. Resultatet av dette har vi først når hele perioden er over. Dvs. etter oktober 2026.

Vedlikeholdsplan

Opp gjennom årene har det blitt utarbeidet mange vedlikeholdsplaner, ofte med blikk på de nærmeste årene som kommer.

Styret har gjennom vinteren bruk tid på å se på tidligere årsrapporter for å få en oversikt over hvilket vedlikehold som har vært gjort gjennom årene, og sett på de ulike planene som har vært utarbeidet for vedlikehold.

Gjennom dette arbeidet har vi forsøkt å visualisere hvilke områder som ble vedlikeholdt når, hvilke som fortsatt trenger vedlikehold og ikke minst når vi igjen må gjennomføre vedlikehold på de ulike områdene.

På denne måten kan vi ha en bedre kontroll på lånenes løpetid sett mot når vi igjen må ta opp lån for vedlikehold. Og det gir oss en bedre oversikt for å kunne prioritere.

Neste steg er å gjennomgå vedlikeholdsplanen sammen med OBOS Prosjekt som har fagfolk som kan si noe mer om estimert levetid på vedlikeholdet som er gjort.

Gartner og grøntområdene våre

Borettslaget har en løpende avtale med gartnerfirmaet Din Hage om vedlikehold av grønt-arealene. Avtalen ble reforhandlet høsten 2025 av tidligere daglig leder, og reforhandles nå årlig. Eventuelt arbeid utover kontraktens omfang må godkjennes av styret. Avtalen har en årlig kostnadsramme på om lag én million kroner. Gartner samarbeider med våre vaktmestre.

I perioden har vi også utarbeidet en helhetlig tre-plan for grøntområdet i Lohøgda borettslag. Senhøsten 2025 ble det gjennomført en grundig gjennomgang av samtlige trær på området. Formålet var å etablere en langsiktig plan for vedlikeholds-beskjæring, felling og nyplanting. Borettslaget har et parkområde på ca. 80 mål, med en kombinasjon av eldre trær fra 1940-tallet og nyere beplantning. Dette er et verdifullt grøntanlegg som krever jevnlig oppfølging og skjøtsel. Fra og med 2026 er planen at Din Hage vil utføre løpende vedlikeholds-beskjæring og ettersyn innenfor en årlig kostnadsramme på inntil kr 50 000.

Vi har også mottatt tilbud om å etablere flere blikkfang-bed på området for å skape blomster-glede for alle som bor her. Styret vil arbeide med dette mot sommeren og høsten og kommer tilbake med mer informasjon.

Trafikksituasjonen på Tveita

Etter den tragiske ulykken i februar i år der en av borettslagets beboere omkom i en trafikkulykke i krysset Kristins vei – Sigrid Undsets vei tok styret opp igjen arbeidet med kommunen rundt mulige trafikksikringstiltak. Det har tidligere vært meldt inn mange bekymringer rundt stor fart, spesielt i Sigrid Undsets vei, men også mye fremmedparkering og tungtrafikk.

Denne gang inviterte vi bymiljøetaten og bydelen til et samarbeid for å se på tiltak. Vi fikk også kontakt med noen av borettslagene rundt oss som også hadde meldt inn ønske om ulike tiltak. Det har blitt diskutert både fotgjengeroverganger, innsnevring av flere kryss, skilting for parkering forbudt, spesielt i innkjøringen til Kristins vei, mulighet for flere fartsdumper for å få ned farten og ulike muligheter for å få bukt med tungtrafikk og fremmedparkering.

Vi fikk ikke mange tilbakemeldinger fra bymiljøetaten på våre innspill, men medlemmer fra styret fikk snakket med kommunens folk når de selv var her på befaring i gaten, slik at vi fikk kommet med noen innspill der.

Underveis har vi også blitt kontaktet av Bydel Alna som arbeider med planer for beboerparkering på Tveita angående borettslagets innstilling til saken. Her kom vi fram til en viss skepsis til beboerparkering med bakgrunn i at det alene nødvendigvis ikke vil bedre sikkerheten. Det vil bli dyrere for gjester å parkere når de er på besøk, og det vil være usikkerhet rundt kostnad ved å få beboerparkering i framtiden. Pr tiden er det gratis, men det kan endre seg. Styret er positive til alternative tiltak for å fjerne fremmedparkeringen spesielt av tyngre kjøretøy, samt trafikksikkerhetstiltak som gjør det tryggere for myke trafikanter.

Det ser allikevel ut til at bydelen vil innstille forslag om beboerparkering dekkende for alle gater på Tveita i framtiden. Vi har foreløpig ikke fått noen klarhet i om det planlegges ytterligere trafikksikkerhetstiltak.

Forsikringer – borettslaget har fått medhold i dekning av skader

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. De fleste skader dekkes av forsikringen, men ikke skader som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post **forsikring@obos.no**

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Styret har løpende meldt inn saker som kan bli dekket av vår forsikring. Styret erfarer at vi i stor grad får rask dekning av skader iht. forsikringsvilkårene. **For enkelte skadetilfeller har styret måtte påklage forsikringsselskapets avgjørelser, og dette er et arbeid styret selv har stått for**. Klageprosessene har resultert i at styret har mottatt omtrent 1 million kroner ekstra i utbetaling, enn det forsikringen opprinnelig var villig til å utbetale. Når bygningsforsikringen benyttes, belastes borettslaget en egenandel. Denne kan viderefaktureres beboer dersom forholdet ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller ved uaktsomhet.

Skader på innbo dekkes ikke av borettslagets bygningsforsikring. Styret oppfordrer derfor beboerne til å tegne egen hjem-/innboforsikring.

Bruksoverlating/fremleie

Framleie skal iht. borettslagsloven og vedtektenes pkt. 4-2 alltid godkjennes av styret.
Ved framleie av leilighet må andelseier ta kontakt med styret. Søknadsskjema finnes også på Vibbo – under Min bolig.

Pr mai 2026 er det godkjent 27 søknader om fremleie i Lohøgda Borettslag, hvor 13 av leilighetene eies av Oslo Kommune som leier ut til sine leietakere.

Vedlikeholdsarbeid i Lohøgda Borettslag - Historikk

Periode	Utført vedlikehold
2025	Drenering av Erlends vei 46-60 Fornying av bunnledninger i Erlends vei 46-60 Fornying av bunnledninger i Erlends vei 1-7 Fornying av bunnledninger i Erlends vei 9-17 Fornying av bunnledninger i Erlends vei 19-29 Fornying av bunnledninger i Kristins vei 1-21
2024	Fornying av bunnledning Erlends vei 30-44. Drenering av Erlends vei 30-44. Fornying av taknedløp i Kristins vei. Installert infrastruktur for lading av EL-bil i alle garasjer og til ca. 310 parkeringsplasser. Nytt bredbåndsnett med fiberkabler via OBOS nett installert.
2023	Utskiftning av vinduer og balkongdører ferdigstilles. Fornyet bunnledning i Kristins vei 23-27. Drenering av Erlends vei 62-72.
2022	Drenering av Kristins vei 1-21. Utskiftning av gate og fasadebelysning. Oppussing av borettslagets kontor og selskapslokalet Gimle.
2021	Utskiftning av vinduer og balkongdører starter opp (2021-2023). Etablering av solceller på tak av Erlends vei 46-60. Avslutning av bergvarme, rør og våtromsrehabilitering. Drenering av Erlends vei 19 – 29.
2020	Pilotprosjekt for etablering av solceller startet opp. Drenering av Kristins vei 23-27 på gavl og balkongside (tidligere drenert på inngangssiden). Drenering av Erlends vei 1-7 (alle sider). Drenering av Erlends vei 9-17 (alle sider). Varmekabler i trapper i Kristins vei 1 og 21. Tuftepark anlagt i Erlends vei.
2018	Oppstart bergvarme, rør og våtromsrehabilitering (2018 til 2021) • Etablering av bergvarmebrønner og 17 varmtvann-sentraler med individuell måling av varmtvann. • Utskiftning av vannrør og deler av avløpsnett. • Oppussing av bad i leiligheter.
2017	Oljet alle utgangsdører.

	Etablering av 4 nye uteplasser. Legging av kantstein i resten av Kristins vei og hele Erlends vei. Legging av varmekabler ved Kristins vei 29, Erlends vei 19, Erlends vei 48 og fra Kristins vei 21 til Erlends vei 28.
2016	Etablering av 26 nye uteplasser med benker og grill. Etablering av 2 nye lekeplasser. Legging av kantstein ved 4 blokker i Kristins vei. Utskiftning av oppgangsvinduer i Kristins vei. Etablering av 17 sykkelboder. Etablert flere varmekabler på stikkveier.
2015	Etablering av 2 nye lekeplasser. Utskiftning av samtlige oppgangslamper (reklamasjon). Oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm). Nye vaskeritavler og styringsur. Flere varmekabler på stikkveier. Ny traktor for borettslagets drift.
2014	Etablert avfallsbrønner 21 steder i borettslaget. Utskiftning av entre- og kjellerdører. Brannsikring av kjellere. Varmekabler på stikkveier.
2013	Drenering av flere blokker. Nye sikringsskap i leilighetene. Ny belysning på gavlvegger. Oppgradering av uteområdene.
2012	Oppussing av samtlige vaskerier med nye vaskemaskiner og nye sikringsskap i vaskeriene. Nye kjellervinduer. Oppgradering av hovedtavler. Dreneringsarbeid ved Kristins vei 20-24. Oppussing av vaktmester og styrekontor.
2011	Utskiftning av lamper i oppgangene og omtrekking av elektriske kabler. Utskiftning av garasjeporter. Utskiftning av skillevegger i samtlige pipeløp.
2010	Drenering av grunnmur i Kristins vei 36-42.
2009	Nytt takbelegg på samtlige blokker.
2006-2008	Rehabilitering av fasader og gavler.
2003	Utskiftning av 3 gavlvegger.
2001-2002	Nye postkasser. Maling av inngangspartiene.
2000-2001	Oppgradering av kabel-TV. Maling av grunnmurer
1997-1998	Balkongrehabilitering Brannsikring av tak
1995	Nye inngangspartier med porttelefonanlegg
1987-1988	Utskiftning av vinduer

Oversikt over leilighetssalg

Andelseiere i Lohøgda borettsalg har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med på internett https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-til-salgs

I 2025 ble det registrert 81 leiligheter i Lohøgda borettslag. Høyeste og laveste pris for leiligheter kommer frem i tabellen under. (Priser er eks. andel fellesgjeld).

2025

Rom	m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m^2	3 500 000	3 814 714	4 215 000	35
2 roms	60 m^2	3 900 000	4 077 500	4 360 000	4
3 roms	70 m^2	3 820 000	4 574 048	5 150 000	42

2024

Rom	m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m^2	3 200 000	3 682 833	4 150 000	24
2 roms	60 m^2	3 600 000	4 053 333	4 300 000	3
3 roms	70 m^2	3 875 000	4 360 645	4 950 000	31

2023

Rom	m^2	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m^2	3 300 000	3 456 250	3 710 000	12
2 roms	60 m^2	3 300 000	3 500 000	3 700 000	2
3 roms	70 m^2	3 600 000	4 112 250	4 500 000	20

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

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

- Totale driftsinntekter er kr 110 000 høyrere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak at ladeinntekter fra el-bil økte kraftig fra 2024 til 2025. Ladeinntekter var i 2025 budsjettert i posten Andre inntekter (sammen med parkeringsleie, salg av nøkler, portåpnere, plastlister, vaskerilås, mv.).

- På kostnadssiden er det én post som ligger imidlertid godt over budsjettert og det er Drift og vedlikehold. Her er det fornyet flere bunnledninger enn hva som sto i forrige årsrapport. Disse er i svært dårlig forfatning og utbedring måtte prioriteres. Regnskapet viser at Olimb Rørfonying AS har utbedret for kr 3 833 399, mot budsjettert ca. kr 500 000.

  Så er det flere poster som viser lavere regnskapstall enn budsjettert. Personalkostnader er ca. kr 400 000 lavere enn budsjettert, bl.a. fordi vaktmester Lars Gulbrandsen gikk av med pensjon i slutten av 2025. Posten konsulent og forvaltningstjenester er ca. kr 470 000 lavere enn budsjettert. Avviket skyldes at 5-årsbefaring av bad ikke kom i gang høsten 2025, men ble utsatt til 2026. Kommunale avgifter er også lavere enn budsjettert og skyldes redusert moms fra 25 % til 15 % på vann- og avløpsgebyret fra juli 2025. Energi/fyring er kr 560 000 lavere enn budsjettert og skyldes kombinasjonen Norgespris på strøm, en mild november og desember og trolig et lavere faktisk strømforbruk.

  Totalt sett gjør dette at driftskostnadene i 2025 er ca. 2,1 millioner høyere enn budsjettert.

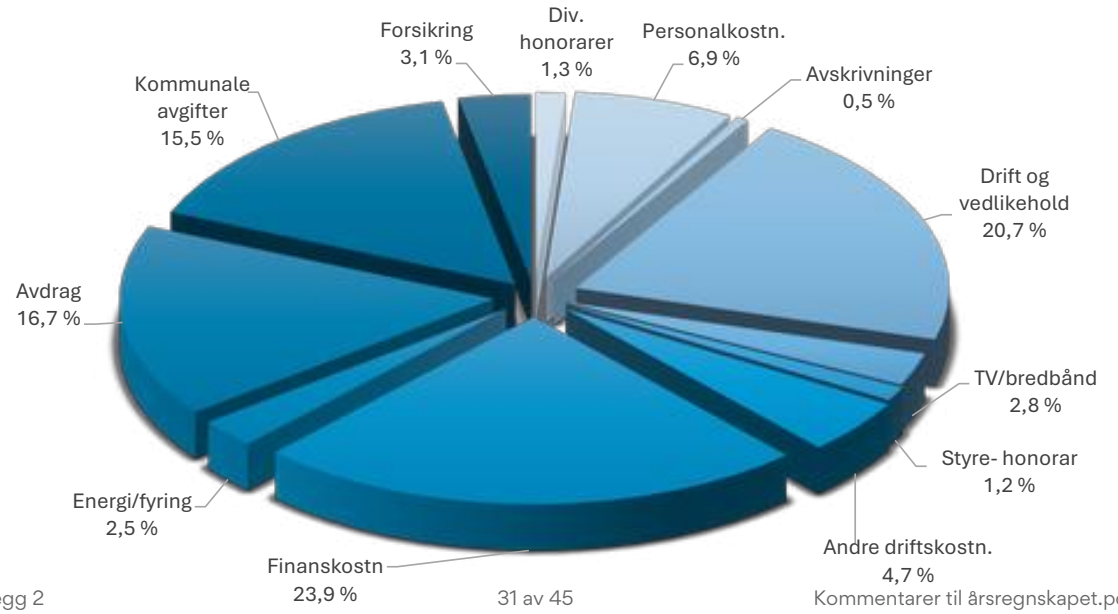
Resultat / disponible midler

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd kr 10 480 197 og foreslås ført mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres. Merk at avdrag på lån (kr 9 516 174) ikke er en kostnad, men nedbetaling av gjeld. Posten føres derfor ikke i resultatregnskapet, kun i balansen/under disponible midler.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler inkluderer avdrag og utgjør kr 964 015 pr. 31.12.2025 (mot kr 58 893 året før).

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2025 fremstilt grafisk. Her kan du se ca. hva felleskostnadene (husleien) brukes til. Renter på lån (finanskostnader) var største post i 2025 med 24 %, vedlikehold utgjorde 20 %, mens kommunale avgifter var 15 %.



Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2026, se kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i 2026 budsjettert med totalt kr 13,3 millioner, hvorav ca. 3,3 millioner til ordinært vedlikehold og ca. 10 millioner til større vedlikehold:

- ✓ Ca. 5 millioner til resterende bunnledninger.
- ✓ Ca. 3 millioner til resterende taknedløp.
- ✓ Ca. 2 millioner til radontiltak.

Forsikringer

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

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 6 % i 2026.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyret i Oslo øker som følge av ny vannforsyning, krav til bedre renseanlegg og rehabilitering av gamle rør. Gebyret uten vannmåler øker med ca. 4 % i 2026. I 2027 og 2028 vil gebyret øke med om lag 20 %, men fra 2029 skriver kommunen at de forventer en langt mer moderat vekst.

Renovasjonsgebyret øker i snitt med ca. 6 % og skyldes generell prisvekst, samt økte kostnader ved forbrenning av restavfall. For borettslag og sameier med felles renovasjonsløsning vil gebyret normalt være lavere pr. husholdning.

Feiegebyret vil omtrent være uendret.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette. Det forventes at energi-prisene vil holde seg høye.

Borettslaget har gjort tiltak som reduserer forbruket som bergvarme til beredere, solceller, oppdeling av målere for å unngå at effektledd slår inn, samt inngått Norgespris på fellesstrøm.

Styret velger å være forsiktig og har satt av kr 1,7 millioner til denne budsjettposten for 2026.

Renter og avdrag på lån

Vi har fra 01.01.2026 konvertert serielånet til et annuitetslån som gir oss jevnere betaling i de resterende 23 årene av lånet. I tillegg endrer vi det kortsiktige lånet fra 2023 vi hadde på 10 års betaling til 20 år, og legger inn resterende bunnledninger i dette lånet. Dette gir oss samme betaling som i dag, men over litt lengere tid.

Felleskostnader

Budsjettet og ovennevnte punkter, danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Styret har funnet det forsvarlig å redusere de ordinære felleskostnadene med 4 % fra februar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lohøgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850429162, KLIENTNR. 312

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**58 893**	**2 487 783**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 480 197	2 060 297
Tilbakeføring av avskrivning	15	287 998	469 357
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-269 582	-132 526
Økning annen langsiktig gjeld		234 000	108 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	4 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-9 516 174	-9 290 239
Red. annen langs. gjeld		-306 000	-162 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 315	0
Uttak øremerk. bankkto		0	18 221
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**905 122**	**-2 428 890**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**964 015**	**58 893**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 597 304	2 727 828
Kortsiktig gjeld		-4 633 289	-2 668 935
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**964 015**	**58 893**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	57 309 097	55 055 195	57 332 000	55 653 000
Ladeinntekter el-bil		267 289	57 655	0	250 000
Andre inntekter	3	415 677	433 094	550 000	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**57 992 063**	**55 488 289**	**57 882 000**	**56 403 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 955 160	-4 034 879	-4 360 000	-3 800 000
Styrehonorar	5	-700 000	-595 000	-700 000	-730 000
Avskrivninger	15	-287 998	-469 357	-250 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-35 750	-32 500	-36 000	-37 000
Forretningsførerhonorar		-570 275	-548 340	-578 000	-600 000
Konsulenthonorar		-122 513	-196 802	-600 000	-850 000
Drift og vedlikehold	7	-11 824 861	-15 071 252	-7 935 000	-13 350 000
Forsikringer		-1 792 019	-1 718 770	-1 830 000	-1 910 000
Kommunale avgifter	9	-8 863 323	-8 117 323	-9 225 000	-9 040 000
Energi/fyring		-1 438 976	-1 575 388	-2 000 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 607 640	-3 918 537	-1 600 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	8	-2 707 078	-2 576 443	-2 656 000	-2 900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-33 905 592**	**-38 854 592**	**-31 770 000**	**-36 817 000**
DRIFTSRESULTAT		**24 086 470**	**16 633 697**	**26 112 000**	**19 586 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 548	87 356	100 000	100 000
Finanskostnader	11	-13 655 822	-14 660 756	-14 260 000	-13 730 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 606 274**	**-14 573 400**	**-14 160 000**	**-13 630 000**
ÅRSRESULTAT		**10 480 197**	**2 060 297**	**11 952 000**	**5 956 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		10 480 197	2 060 297		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	147 947 381	147 947 381
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	15	770 842	735 257
Øremerkede bankinnskudd		426 922	176 856
SUM ANLEGGSMIDLER		**152 315 295**	**152 029 645**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	73 711	24 843
Driftskonto OBOS-banken		1 623 427	924 446
Kortkonto OBOS-banken		26 714	5 212
Skattetrekkskonto OBOS-banken		112 832	139 322
Innestående i andre banker		176 428	333 029
Sparekonto OBOS-banken		3 584 192	1 300 976
SUM OMLØPSMIDLER		**5 597 304**	**2 727 828**
SUM EIENDELER		**157 912 600**	**154 757 473**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Udekket tap	14	-113 785 187	-124 265 384
SUM EGENKAPITAL		**-113 707 487**	**-124 187 684**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	256 506 671	266 022 845
Borettsinnskudd	16	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	17	638 327	411 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		**266 986 798**	**276 276 222**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 551 228	1 387 107
Skyldige offentlige avgifter	18	233 404	281 830
Påløpte renter		68 727	79 225
Energiavregning	20	389 107	539 882
Annen kortsiktig gjeld	21	390 823	380 891
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 633 289**	**2 668 935**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**157 912 600**	**154 757 473**
Pantstillelse	22	353 641 800	353 641 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Lohøgda Borettslag

Christian Winther /s/ Irene Bruun /s/ Jan Gustav Westergren /s/

Knut Magne Whist /s/ Jamal Sajid Ahmad /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
.
HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ekstra kjellerbod	43 128
Strømlading rullestol	780
Felleskostnader	54 108 178
Garasje	610 359
Bredbånd	1 296 036
TV-pakke	270 396
Strøm fryseboks	1 200
Trappevask	979 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**57 309 097**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse viderefakturerte kostnader	10 800
Parkering, portåpnere, plastlister, nøkler, mv	404 877
SUM ANDRE INNTEKTER	**415 677**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 657 383
Overtid	-83 825
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 000
Annen lønn, ikke feriepenger	54 378
Påløpte feriepenger	-376 571
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-562 229
LO/NHO-ordningen (AFP)	-32 069
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-168 757
O/U premie	-1 381
Gruppeliv/ulykke	-42 545
Gaver til ansatte	-777
Yrkesskadeforsikring	-8 400
Kantinekostnader	-593
Andre personalkostnader	-45 009
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 955 160**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-700 000
SUM STYREHONORAR	**-700 000**
Styret fått dekket møtemat og avslutning ansatte (inkl under andre driftskostnader)	-35 626

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-35 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-35 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS – tak og solceller	-181 250
Steinbakken Entreprenør AS – drenering	-4 050 313
Olimb Rørfornying AS – bunnledninger	-3 833 399
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-8 064 962**
Drift/vedlikehold bygninger	-177 718
Drift/vedlikehold VVS	-4 493
Drift/vedlikehold elektro	-578 142
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 423 410
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-750 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-158 313
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-405 040
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 955
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-164 285
Kostnader leiligheter, lokaler	-30 113
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-10 431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 824 861**

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

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 600
Container	-238 293
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-136 977
TV-tavler	-460 764
Håndverktøy	-39 773
Diverse utstyr	-6 043
Annet driftsmateriale	-24 392
Lyspærer og sikringer	-17 355
Vakthold	-20 478
Renhold ved firmaer	-1 099 460
Snørydding	-80 658
Andre driftskostnader	-27 158
Kontor- og datarekvisita	-55 686
Trykksaker	-28 963
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 625
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 626
Andre kontorkostnader	-32 928
Telefon/bredbånd (innberetning)	-17 429
Telefon	-23 029
Porto	-125
Drivstoff	-40 863
Vedlikehold maskiner	-87 196
Kontingenter	-156 600
Oppmerksomhetsgaver	-28 260
Bank- og kortgebyr	-4 543
Velferdskostnader	-35 030
Tap på fordringer	-224
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 707 078**

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-6 312 359
Feie- og tilsynsgebyr	-60 021
Renovasjonsgebyr	-2 490 943
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 863 323**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 239
Andre renteinntekter	127
SUM FINANSINNTEKTER	**49 548**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-6 444 329
Pantegjeldsrenter	-2 956 905
Pantegjeldsrenter	-3 738 528
Pantegjeldsrenter	-515 632
Renter på leverandørgjeld	-428
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 655 822**

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	5 524
Forskuddsbetalte kostnader	22 542
Periodisering felleskostnader	45 645
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**73 711**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1. Tilgang 2009	256 250	
Avskrevet tidligere	-256 249	
		1
Gressklipper nr. 2. Tilgang 2022	20 842	
Avskrevet tidligere	-12 504	
Avskrevet i år	-4 169	
		4 169
Høytrykksvasker. Tilgang 2025	51 957	
Avskrevet i år	-2 886	
		49 071
Lundberg. Tilgang 2015	1 435 900	
Avskrevet tidligere	-1 435 899	
		1
Bærbar PC. Tilgang 2020	19 988	
Avskrevet tidligere	-19 987	
		1

Sandsilo. Tilgang 1982	30 810	
Tilgang 2025	117 875	
Avskrevet tidligere	-30 809	
Avskrevet i år	-1 965	
		115 911
Snøfreser. Tilgang 2014	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
		1
Toro gressklipper. Tilgang 2018	425 000	
Avskrevet tidligere	-424 999	
		1
Tuftepark. Tilgang 2020	626 495	
Avskrevet tidligere	-447 500	
Avskrevet i år	-89 497	
		89 498
Utebenker. Tilgang 2021	84 419	
Tilgang 2024	132 526	
Avskrevet tidligere	-94 034	
Avskrevet i år	-30 728	
		92 183
Søppelhus. Tilgang 2014	5 524 219	
Avskrevet tidligere	-5 524 218	
		1
Vaktmestergarasje nr. 1		
Kostpris	5 000	
		5 000
Vaktmestergarasje nr. 2		
Kostpris	18 000	
		18 000
Vaktmestergarasje		
Kostpris	18 000	
		18 000
Solcelleanlegg. Tilgang 2021	896 006	
Avskrevet tidligere	-512 000	
Avskrevet i år	-128 002	
		256 004
Plog. Tilgang 2025	153 750	
Avskrevet i år	-30 750	
		123 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**770 842**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-287 998**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-410 327
Garasjeinnskudd	-228 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-638 327**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-112 832
Skyldig arbeidsgiveravgift	-120 572
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-233 404**

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Serielån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-150 010 000	
Nedbetalt tidligere	24 171 726	
Nedbetalt i år	4 978 349	
		-120 859 925
OBOS-banken AS		
Annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 903 520	
Nedbetalt i år	993 376	
		-56 103 104
OBOS-banken AS		
Annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-77 402 098	
Nedbetalt tidligere	4 639 121	
Nedbetalt i år	2 529 774	
		-70 233 203
OBOS-banken AS		
Annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-11 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 174 886	
Nedbetalt i år	1 014 675	
		-9 310 439
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-256 506 671**

NOTE 20
ENERGIAVREGNING VARMT VANN

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-935 882
SUM INNTEKTER	**-935 882**
KOSTNADER	
Istad Kraft	546 775
SUM KOSTNADER	**546 775**
SUM ENERGIAVRGNING	**-389 107**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-376 571
Annen kortsiktig gjeld (felleskostnader pga. flyttinger i 2025)	-14 252
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-390 823**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	9 841 800
Pantelån	256 506 671
TOTALT	**266 348 471**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	147 947 381
Tomt	3 170 151
TOTALT	**151 117 532**

VALGKOMITEEN I LOHØGDA BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Jamal Sajid Ahmad	Adresse:	Erlends vei 12
Navn: Jan Gustav Westergren	Adresse:	Kristins vei 2

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christian Winter	Adresse:	Erlends Vei 14
Irene Bruun	Adresse:	Erlends Vei 30
Knut Magne Whist	Adresse:	Kristins Vei 13

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Sindre Apneseth	Adresse:	Kristins vei 40
2. Navn: Erik Stenrud	Adresse:	Erlends vei 70

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

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

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

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Ferhat Ograk	Adresse:	Kristins vei 20
Navn: Mariann M. Hauge	Adresse:	Erlends vei 16
Navn: Christofer Nygård	Adresse:	Kristins vei 22

E. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato, 6.5.2026

I valgkomiteen for Lohøgda Borettslag

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LOHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850429162
Møtet ble avholdt 1. juni kl. 18:00, Haugerud kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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 at Nina Therese Brotke (OBOS) velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Therese Brotke er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjert Sigurd Løfgren er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato ved ordinær generalforsamling.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap skal godkjennes av generalforsamlingen.

Samme gjelder disponering av årets resultat.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet (overskudd) føres mot negativ egenkapital slik at udekket tap reduseres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

I henhold til burettslagslova § 8 - 4 fastsettes styrehonorar av årsmøtet og utbetales årlig og etterskuddsvis etter godkjenning av regnskapet.

Styret viser til at styreverv i borettslaget innebærer et betydelig ansvar, både økonomisk og juridisk, samt en arbeidsmengde som i praksis pågår gjennom hele året. Styrearbeidet omfatter løpende oppfølging av saker og henvendelser også utenom styremøtene, herunder på dag og kveldstid, i helger og ferier. Styret forvalter store verdier på vegne av andelseierne og håndterer saker som kan få konsekvenser for fellesskapet over tid.

Godtgjørelsen er ikke ment å være en motivasjon i seg selv, men å stå i et rimelig forhold til ansvar, arbeidsmengde og krav til tilgjengelighet. Styret vurderer at den foreslåtte justeringen er nøktern, forsvarlig og nødvendig for å sikre stabilitet og rekruttering til styrearbeidet.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 730 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 730 000
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 2 stemmer**

7. Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Prosjekthonorar til styret for perioden 2025–2026

Styret foreslår et prosjekthonorar på totalt 400 000 kroner for perioden 2025–2026.

I denne perioden har styret valgt å håndtere flere større og komplekse prosjekter internt, uten bruk av OBOS Prosjekt eller eksterne konsulenter. Dette har bidratt til betydelige kostnadsbesparelser for borettslaget, men har samtidig medført vesentlig ekstra arbeidsinnsats og ansvar for styrets medlemmer – utover det som ligger i et ordinært styreverv.

Omfanget av oppgavene, kompleksiteten i gjennomføringen og kravet om tilgjengelighet også på dagtid, gjør at styret vurderer dette arbeidet som klart avgrenset fra det løpende styrearbeidet. Et prosjekthonorar er en rimelig og forsvarlig godtgjørelse sett i lys av den verdien som er skapt for borettslaget og de kostnadene som er spart ved bruk av interne ressurser fremfor eksterne aktører.

Prosjekthonoraret er en engangsgodtgjørelse knyttet til disse spesifikke prosjektene og påvirker ikke det ordinære styrerhonoraret.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner et prosjekthonorar på totalt kr 400 000 til styret for perioden 2025–2026, fordelt slik: [fordeling per person].

> **Forslag til vedtak:**
> Prosjekthonoraret settes til kr 400.000
>
> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall**

8. Fastsettelse av honorar til valgkomitèen

Valgkomitèens arbeid er en sentral forutsetning for et velfungerende styre og god kontinuitet i borettslagets styring. Arbeidet innebærer mer enn å foreslå kandidater, det krever oversikt over styrets samlede kompetansebehov, dialog med sittende og potensielle styremedlemmer, vurdering av kapasitet, samt evne til å ivareta borettslagets beste.

Valgkomitèen legger ned et betydelig arbeid i å rekruttere og sile kandidater til styreverv. Dette arbeidet er tidkrevende og forutsetter både tilgjengelighet og motivasjon.

Styret mener at et samlet honorar til valgkomitèen på kroner 30 000, tilsvarende kroner 10 000 per medlem, fremstår som rimelig og nøkternt, og i et godt forhold til ansvar, arbeidsmengde og betydningen av komitèens arbeid.

Styrets forslag: Valgkomitèen honoreres med kroner 30 000, fordelt likt på valgkomiteens tre medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar honorar på kroner 30 000 til valgkomitèen
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme**

9. Fastsettelse honorar til velferdsutvalget (aktivitetskomiteen)

Kr 10 000 til fordeling

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til velferdsutvalg (aktivitetskomiteen) settes til kr 10 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 5 stemmer**

10. Forslag: Opprette faste p-plasser til el-sparkesykler

Fremmet av: Espen Luneng, Erlends vei 6

Definere soner på borettslagets eiendom slik at disse blir parkert på rett plass og ikke foran oppganger, parkeringsplasser, og på gangveiene i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, og har allerede dette under arbeid. Styret støtter muligheten for mikromobilitet og at sparkesykler kan benyttes, men det må defineres egne soner for parkering slik at det ikke parkeres rett utenfor inngang, midt på gangveier og andre steder der sparkesyklene er til hinder. Styret kontakter selskapene som leier ut sparkesykler for å undersøke mulighet for å opprette soner (geofencing).

> **Forslag til vedtak:**

Opprette faste p-plasser til el-sparkesykler. Definere soner på borettslagets eiendom slik at disse blir parkert på rett plass og ikke foran oppganger, parkeringsplasser, og på gangveiene i borettslaget.

✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall**

11. Forslag: Stenge gjennomgangstrafikk fra Tveita senter mot borettslaget i området tennisbanen

Fremmet av: Espen Luneng, Erlends vei 6

Det er tidvis mye gjennomgangstrafikk for mat/varelevering og av og til privat kjøring forbi fotballbanen og inn til borettslagets eiendom. Uaktsomt og fort skaper farlige situasjoner. Sette ut stein eller tilsvarende på gangvei slik at kjøretøy blir tvunget til å følge Sigrid U. vei rundt og inn via KV. EV. Legge rette for vaktmesternes kjøretøy slik at dette ikke er til hinder for oss. Tenker da på kjøring for de mellom EV og KV.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget da dette blir vanskelig for vaktmester med tanke på kjøring i borettslaget. Borettslagets eiendom går omtrent til hjørnet ved Erlends vei 72 ved sykkelskuret, og tilsvarende på andre siden går borettslagets eiendom til gangvei utenfor Kristins vei 43. Mellom disse blokkene er det kommunens eiendom. Det betyr at vi må stenge utenfor Erlends vei 72, nedenfor Erlends vei 72 og utenfor Kristins vei 43 merket med rød strek.

Om det settes ut stein her vil vaktmester måtte kjøre via Erlends vei 28 - Kristins vei 21 gjennom bom. Eller alternativt via Sigrid Undsets vei. Dette vil være en ulempe for vaktmestrene, og vil videre ha negativ innvirkning på deres effektivitet.

Alternativt kan vi forsøke å få kommunen til å sette opp bom ved fotballbanen (blå strek).

Forslag til vedtak:
Sette ut stein/steiner på gangvei mellom EV - KV ved tennisbane mot Tveita senter.

✗ **Ikke vedtatt. Med overveldende flertall**

12. Forslag: Fartsdumper i gummi/hardplast på utvalgte gangveier. Begrense stor hastighet.

Fremmet av: Espen Luneng, Erlends vei 6

Går endel tur i området. Det er på fallende hvor fort biler kjører på gangveiene her ved enkelte tilfeller. F.eks i Simon Darres vei er det fartsdumper på utvalgte gangveier. Slike tror jeg vi også kunne hatt godt nytte av. F.eks mellom EV 14-28, mellom nr 30-44 og langs skogen 44-60. Er ikke så kjent med kjøring mellom KV boliger.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget, og ønsker å belyse flere sider av forslaget.

Positivt: Fartsdumper vil sette ned hastigheten ved passering av fartsdump, noe som vil bedre sikkerheten.

Negativt: Andre borettslag som har installert disse, erfarer at fartsdumpene ofte er til hinder for barnevogner, og for barn på sykkel eller sparkesykkel. Risikoen for ulykker med barn på sykkel/sparkesykkel er særlig stor ved plassering av fartsdumper i nærheten av bakker. Borettslaget har selv erfart tilfeller av fall i fartsdump mellom Kristins vei 21 og Erlends vei 28. Fartsdumpene vil videre være til hinder for brøytebilen om vinteren, og må dermed fjernes og re-installeres hvert halvår. Dette vil lage stygge merker i asfalten utenfor blokkene.

Videre vil det kunne forekomme noe mer støy når biler kjører over fartsdumpene, noe som kan være til særlig irritasjon for beboerne som får disse rett utenfor seg.

Tatt alle momenter i betraktning, stiller syret seg derfor negativt til tiltaket.

Forslag til vedtak:
Få en vurdering og prisoverslag over plast-fartsdumper på utvalgte steder.

Ikke vedtatt. 5 stemte for forslaget

13. Forslag: Japanske prydkirsebær-trær. Blomsterpryd i mai.

Fremmet av: Espen Luneng, Erlends vei 6

Kjøpe inn 2-3 japanske prydkirsebærtrær som vil skape blomsterprakt i mai. Disse kan bli noen meter høye, settes på fornuftige plasser til hygge for alle?

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Trærnes plassering vil velges etter en nærmere vurdering, og iht. treplan.

Forslag til vedtak:
Innkjøp av 2-3 pryd-kirsebær-trær. Kostnad på 10.000,- - 30.000,-

Vedtatt. Med overveldende flertall

14. Forslag: Forslag om at betongborring skal opphøre senest kl 18.

Fremmet av: Stine Oswold, Erlends vei 28

Forslag om at betongborring skal opphøre senest kl 18, da vi er mange med små barn i lohøgda som ofte skal legge seg på dette tidspunktet. Dette er også vanlig praksis i mange borettslag. Det bærer igjennom flere oppganger bortover og er veldig belastende ved bla langvarig oppussing.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Beboerne har begrenset med tid til å foreta denne typen arbeider, mtp. at dette ofte utføres etter arbeidstid, og gjerne etter at man også har spist middag.

Iht husordensregelene skal denne type støy opphøre senest kl 20.00. Men å sette frist til kl 18.00, vil i praksis gjøre dette umulig for mange av beboerne. Som en konsekvens vil beboerne da måtte sette ut slikt arbeid til arbeidere, noe som vil medføre økte kostnader for beboerne. Betong-boring forekommer som regel i begrenset omfang.

Forslag til vedtak:
Betongborring kun til senest 18

Ikke vedtatt. Enstemmig

15. Forslag: Parkeringsplasser for motorsykkel

Fremmet av: Kjell-Arne Lillevik Dahlen, Erlends vei 4

Per nå er det meg bekjent kun ett sted hvor man kan parkere motorsykkel i borettslaget - en plass i Erlends Vei hvor det kun er rom til to sykler. Denne er full stort sett hele sesongen. Ønsker å få vurdert muligheten for å utvide tilbudet. Ser at det er noe ledig areal på den store parkeringsplassen i Erlends Vei vi kunne vurdert å ta av. Eventuelt om parkeringsplasser kan stokkes om på for å få utvidet den eksisterende plassen i bredden.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Styret har allerede begynt å se på hvor vi kan etablere MC parkeringsplasser i borettslaget. Dette er enklere i Erlends vei hvor vi har den store parkeringsplassen enn i Kristins vei.

Forslag til vedtak:
Styret bes om å vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å benytte deler av parkeringsplassen nederst i Erlends Vei for MC-parkering, og gjennomføre det de ser er mulig og fornuftig for borettslaget. - Alternativt vurdere om det er mulig å utvide eksisterende parkeringsplass. - Utrede om det er andre steder i borettslaget som egner seg til et slikt tiltak.

✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall**

16. Forslag: Forbedring av ventilasjon.

Fremmet av: Bijen Hajihasani, Erlends vei 2

Forbedring av ventilasjon. den naturlige ventilasjonen fungerer ikke slik det bør. toalettet lukter og bad er ikke egnet.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

I forbindelse med prosjekt vedtatt under forrige generalforsamling har vi også bedt kontrolløren fra OBOS Prosjekt om å vurdere ventilasjonen i alle leiligheter.

Våre bygg er bygget i 1960, og det ble da bygget med naturlig ventilasjon. For at denne skal fungere hensiktsmessig, så må ventiler for inntaksluft (på ytterveggene) være åpne, og ventiler for ut-luft på kjøkken og bad være åpne.

Vi har gjennom prosjektet kontrollert hvor mange ventiler som er sperret av, samt hvor det er feilkoblet utstyr til ventilasjon. Men vi har også hatt som mål å avdekke hvor ventilasjonen ikke fungerer slik den skal. Eksempelvis fysisk blokkerte kanaler eller støv.

Når denne oversikten foreligger vil det gjøres ytterligere utredninger der ventilasjonen er en utfordring for å avklare om det er blokkeringer, eller behov for vifte for å hjelpe på ventilasjon etc.

Det er dermed prematurt/nytteløst å montere vifter uten å ha utført de andre tiltakene/kontrollene først. Slik styret ser det, vil tiltaket kunne medføre unødige kostnader for laget.

Forslag til vedtak:
Må ha vifter opp på luft kanaler på taket for å kunne hjelpe luften ut.

✗ **Ikke vedtatt. 4 stemte for forslaget**

17. Forslag: Halvautomatiske bommer

Fremmet av: Nina Møller, Kristins vei 14

Flere beboere har over tid opplevd utfordringer med unødvendig gjennomkjøring og biltrafikk på de interne stikkveiene i borettslaget. Dette medfører utrygghet for våre barn og myke trafikanter, og skaper støy og forstyrrelser for oss beboere.

I et ledd for å redusere trafikk og skape et sikrere og mer barnevennlig miljø foreslår jeg å montere halvautomatiske bommer på strategiske steder innen på borettslagets tomtegrenser, for eksempel ved adkomsten til stikkveiene. Halvautomatiske bommer vil redusere biltrafikk, og vil la nødvendige kjøretøy som uttrykning og søppelbil igjennom. Halvautomatiske bommer lukker seg automatisk etter åpning, og krever lite vedlikehold.

Jeg har tatt utgangspunkt i pris fra andre tilsvarende prosjekter, og estimerer at kostnaden per bom er på rundt 80.000 kroner inkludert montering. Men det vanskelig å vite nøyaktig før omfang og type port er valgt.

Det er allerede montert bommer og andre hindringer for å redusere gjennomkjøring i borettslaget, blant annet en halvautomatisk bom.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget da vi er usikre på effekten av å montere halvautomatiske bommer. Det finnes allerede en manuell bom mellom Erlends vei 28 og Kristins vei 21, og erfaringen er at bilførere bare går ut og løfter opp bom og kjører videre. Slik vi ser det, vil det medgå unødig mye kostnader til et tiltak med begrenset effekt. Halvautomatiske bommer vil også forringe lagets utseende og inntrykk.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget monterer halvautomatiske bommer på strategiske steder på borettslagets område for å hindre gjennomføring og unødvendig kjøring på stikkveiene. Styret får tillatelse til å utrede og sette i gang prosjektet.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Med overveldende flertall**

18. Forslag: Fjerne innskudd for leie av garasjeplass

Fremmet av: Andreas F. Myrstad, Kristins vei 19

I dag må andelseiere som får tildelt garasje i borettslaget betale et engangsbeløp på 18 000 kroner. Dette beløpet har av styret blitt omtalt som et "depositum", men er i realiteten en administrativ avsetning som ikke brukes til investeringer, vedlikehold eller drift av garasjeanleggene.

I praksis innebærer dette at penger betales inn til borettslagets konto og deretter betales ut igjen ved oppsigelse av garasjeplassen. OBOS administrerer denne ordningen og fakturere for administrasjon av ordningen, noe som skaper unødvendig administrasjon og kostnader. Det har vært flere tilfeller der OBOS bruker lang tid på å registrere betalinger, noe som har ført til frustrasjon både for beboere og ansatte.

I tillegg kan beløpet på 18 000 kroner være en økonomisk barriere for enkelte beboere som ønsker garasje. Ved å fjerne dette kravet, vil det bli enklere for flere å få tilgang til garasjeplass når de får tilbud, uten at de må ha et stort beløp tilgjengelig umiddelbart. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling av garasjeplasser i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Det er ikke et depositum som gis ved leie av garasje, men et innskudd. Innskuddet - som man får tilbake ved opphør av leieforhold - er ment å være en garanti dersom beboer skader utstyr eller bygningsdeler i garasjen. Det er viktig for at øvrige beboere skal slippe å betale for skader på anlegget som blir påført av en beboer.

Det gis ikke renter på innskuddet, men dette er med til å bidra til at beboere har relativt rimelige garasjeplasser sammenlignet med markedspriser.

Forslag til vedtak:
Borettslaget avskaffer innbetalingen på 18 000 kroner ved tildeling av garasje. Fremtidige tildelinger av garasjeplasser skal ikke være betinget av en slik engangsbetaling. Styret gis mandat til å justere retningslinjene for garasjetildeling i tråd med dette vedtaket.

Ikke vedtatt. 1 stemte for forslaget

19. Forslag: Økt leiepris for ekstrabod, samt bygging av flere boder

Fremmet av: Andreas F. Myrstad, Kristins vei 19

Leieprisen for boder i borettslaget har ikke blitt justert siden slutten av 1980-/begynnelsen av 1990-tallet. Dagens pris er 8 kr per m² per måned, noe som er svært lavt sammenlignet med markedsnivået.

En gjennomgang av kommersielle aktører viser at gjennomsnittlig kvadratmeterpris for bodleie i dag er ca. 295 kr per m² per måned. For å oppdatere leieprisen til et mer rettferdig nivå, samtidig som vi holder den vesentlig lavere enn markedsprisene, foreslås det å justere leieprisen til 100 kr per m² per måned.

Dette innebærer at en gjennomsnittlig bod på 3 m² vil koste 300 kr per måned, noe som fortsatt er en svært rimelig pris sammenlignet med eksterne leiealternativer.

I tillegg er det i dag få ekstraboder tilgjengelig for utleie, og etterspørselen etter flere boder er stor. Borettslaget har imidlertid flere tomme rom som kan benyttes til etablering av nye utleieboder. Ved å øke leieprisen og sette av inntektene fra bodutleie til et fond for nye boder, kan borettslaget utnytte disse ledige arealene mer effektivt.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget delvis.

Leieprisen for boder er som nevnt veldig lave og er antakelig aldri indeksregulert. Styret er enige at leiepris for ekstra bod settes noe opp, men om mulig noe mer gradvis og ikke nødvendigvis til 100 kr pr kvadratmeter.

Dette gjelder kun for leie av ekstra bod og påvirker ikke den ene boden som følger med leiligheten.

Når det gjelder bygging av ekstra boder så støtter ikke styret dette forslaget akkurat nå. Årsaken til det er at utbygging av boder må sees i sammenheng med offentligrettslige krav til bomberom og klargjøring av disse. Styret er i gang med å utrede dette, og vi kan da ikke bygge ekstra boder dersom det ikke er plass til dette. Når utredningsarbeidet er gjennomført, er styret positive til å vurdere om det er mulighet for ytterligere boder.

Forslag til vedtak:
1. Leieprisen for boder i borettslaget settes til 100 kr per m² per måned, med virkning fra 1. juli 2026. 2. De økte inntektene fra bodutleie skal settes av på egen sparekonto for etablering av nye utleieboder. 3. Styret får i oppgave å utrede mulighetene for å bruke borettslagets tomme rom til dette formålet. Skal legges frem ved neste års generalforsamling.

Ikke vedtatt. Med overveldende flertall

20. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og minst 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder Christian Winther, styremedlem Irene Bruun og styremedlem Knut Magne Whist er ikke på valg, da de ble valgt for 2 år på forrige ordinære generalforsamling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jamal Sajid Ahmad
Jan Westergren

Følgende stilte til valg:
Jamal Sajid Ahmad
Jan Westergren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Apneseth
Erik Stenrud

Følgende stilte til valg:
Sindre Apneseth
Erik Stenrud

21. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Bruun
Christian Winther

Følgende stilte til valg:
Irene Bruun
Christian Winther

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Nordgård
Kjerti Whist

Følgende stilte til valg:
Kristin Nordgård
Kjerti Whist

22. Valg av valgkomite

Valgkomiteens arbeid er en sentral forutsetning for et velfungerende styre og god kontinuitet i borettslagets styring. Arbeidet innebærer mer enn å foreslå kandidater; det krever oversikt over styrets samlede kompetansebehov, dialog med sittende og potensielle styremedlemmer, vurdering av kapasitet, samt evne til å ivareta borettslagets beste.

Valgkomiteen legger ned et betydelig arbeid i å rekruttere og sile kandidater til styreverv. Dette arbeidet er tidkrevende og forutsetter både tilgjengelighet og motivasjon.

Valgkomiteen velges for 1 år.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mariann M. Hauge
Christofer Nygård
Ferhat Ograk

Følgende stilte til valg:
Mariann M. Hauge
Christofer Nygård
Ferhat Ograk

23. Valg av aktivitetskomite (tild. velferdsutvalg)

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

Aktivitetskomitemedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Styret ble gitt fullmakt til å finne ny aktivitetskomite

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

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 misligholdt 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 bolig-byggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

<u>Alminnelige husordensregler</u>

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

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

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

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

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

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

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

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

Skader på oppholdsplasser og grøntareal vil medføre erstatningsplikt.

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

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

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

Parkeringsplasser / garasjer

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

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

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

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

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

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

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

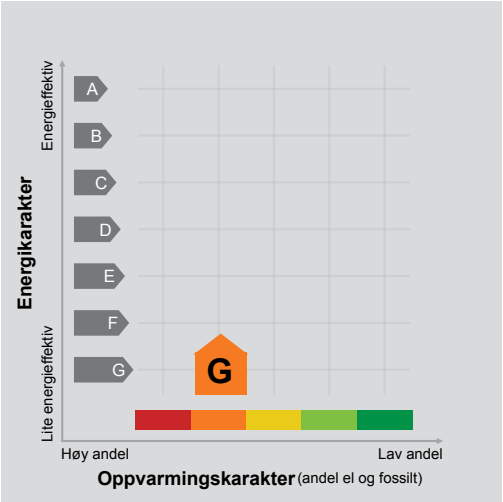
3. Oppsigelse av leieforholdet
Når garasjeplass tildeles, opphører eventuell leierett til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker leier ut leiligheten eller flytter fra borettslaget, bortfaller leieavtalen automatisk. Brudd på husordensregler og vilkår i leiekontrakt kan føre til oppsigelse. Leietaker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

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

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LOHØGDA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0669
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299125
Merkenummer	Energiattest-2025-213558
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristins vei 9	80299125	H0302	0	0	661
Kristins vei 13	80299125	H0302	0	0	665
Kristins vei 17	80299125	H0302	0	0	669

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1966

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	70 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	1,31 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,16 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	213,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,86
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.1.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	225,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	296,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 250 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	317,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 396 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	317,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 250 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 002 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3 248 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 250 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,7 %

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] * 417200

Approbasjon.

Arbeidssted	140/1+8 Blokk 308 Tveita.	Journalnr. 63/1147	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6xxx x8x 9-10-11.
Arbeidets art	Boligblokk med garasjer.	Innlevert 26/4-63	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder	Brochmanns arkitektkontor, Werg elandsveien 25.		

Dato 10. august 1964. FG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til Byplankontorets påtegning av 11/2-64 på utsnittet av kartet.
Det må redegjöres for ytterveggskonstruksjoner.
Helserådets og Brannvesenets pålegg må följes, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 24/6-og 27/6-64.
Tilsvarende bygning er tidligere godkjent av Plan-og fasaderådet.
Trapperomsvegger skal være av brannfaste materialer. Forslag til planerings-og beplantningsplan må innredes.
Det må samtidig redegjöres for törkeplasser, lekeplasser og andre opp-holdsområder for beboerne.,
Videre må det redegjöres for garasjer- og oppstillingsplasser for biler.

Vinduene må på enhver måte kunne pusses farefritt.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V og VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1.etasjes gulv stöpes.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

for Finn Giertsen
Erling Bakke

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B 16 k. 20 000. 1340/62. K. A. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Brukstillatelse.

Boligblokk med garasjer.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Blokk 308 Tveita.	gnr. 140, bnr. 1+8	63/1147

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag,
Hammersborg torg 1,

Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm. Ola Nafstad,
Louisesgt. 28,

Oslo 1.

OV/KM

Dato
10. august 1966.

Innflytning / ~~brukstillates~~ .

Intet å bemerke til innflytning i oppgangene 1,3, og 5 Kristins vei.

De övrige oppganger gjenstår en del arbeide ennå.

Gjenpart av Oslo helseråd og brannvesens brev hit datert 25. juni og 12. juli 1966 vedlegges.

Ferdigmelding bes innsendt senere.

Distriktsingeniør

p. v.
Bygningsinspektør
O. Verndal

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

C 2. 10 000. 1370/62. B. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OVe/TA

KOPI

Oslo, den 26.1.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidet: Gnr.140 Bnr.37 Bl.308, Kristinsvei 1-21

Avsluttende synsforretning 63/1147

Byggetype: Nybygg

20.8.68.

Bygningen: Boligblokk med garasjer

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

Arkitekt/ingeniør: 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

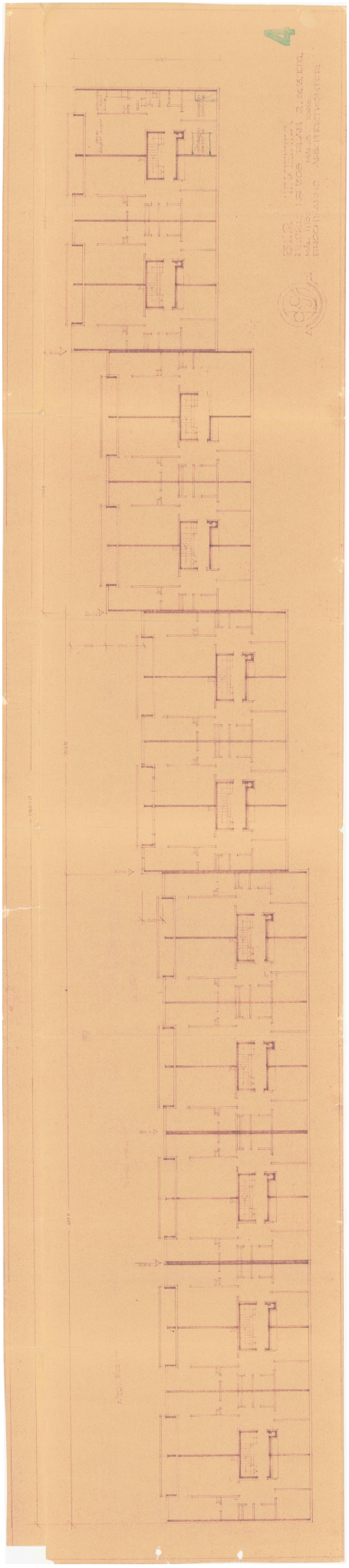
Ove

Distriktsingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foretigge tilaltelse 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.

SM. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70 —



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

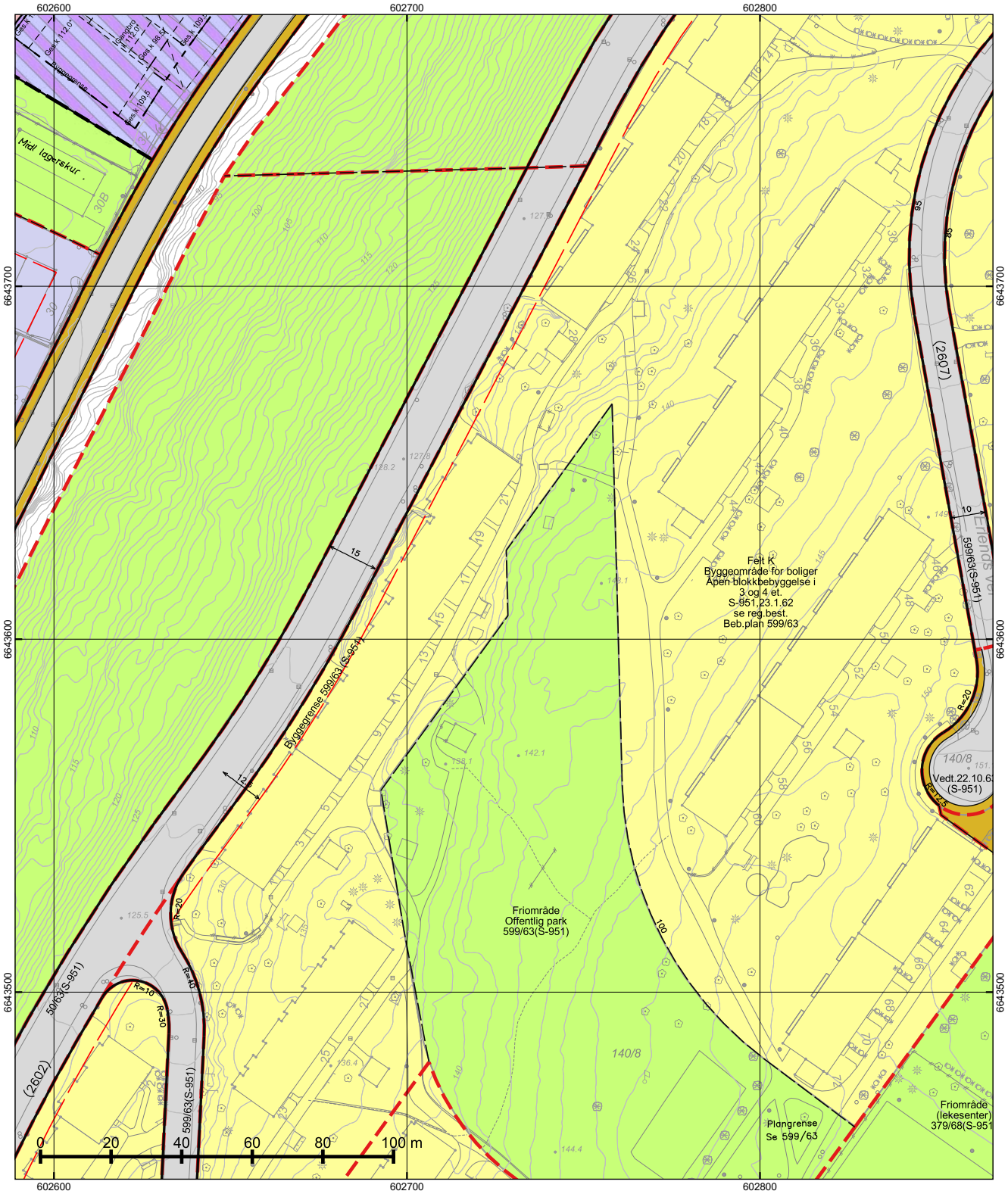
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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: 05.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

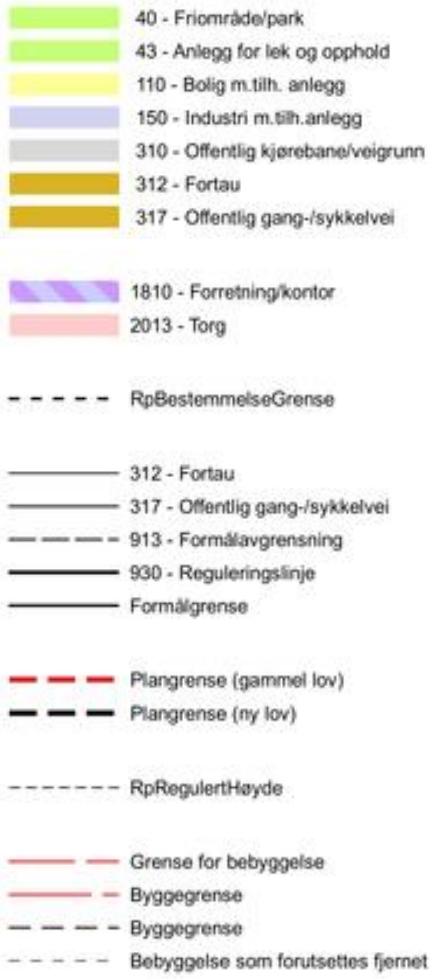
PlottID/Best.nr: 159051/ 86534414
Adresse: Kristins vei 20
Gnr/Bnr: 140/37

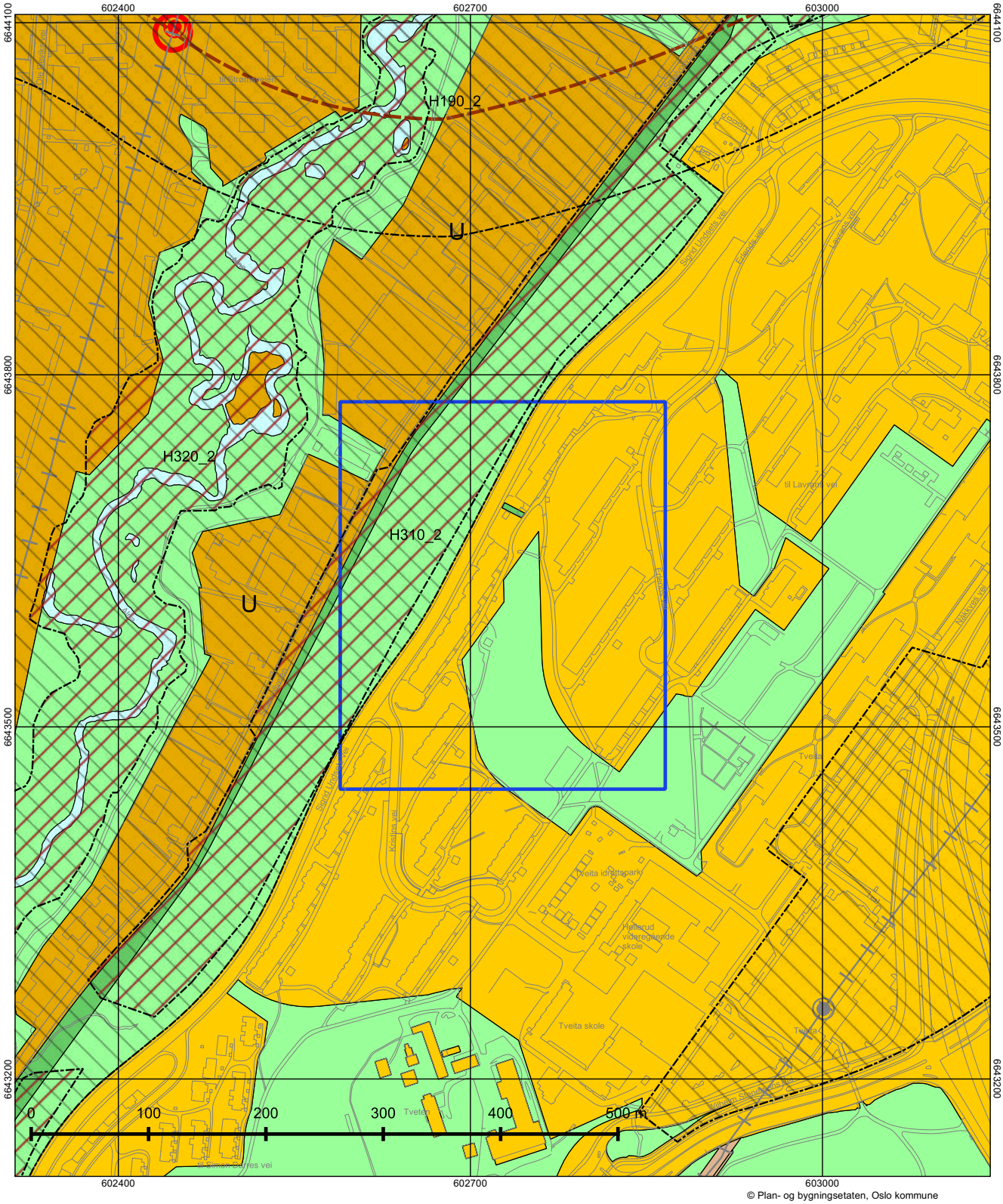
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159051/86534414
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

5063

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Tveten, gnr.140 bnr.8.

5063 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196302625

Vedtaksdato: 12.02.1963
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 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

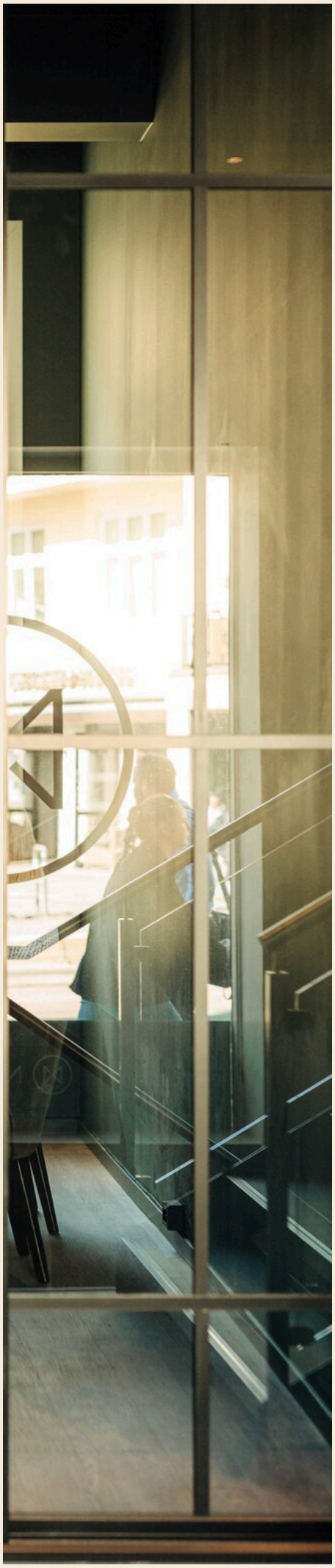
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0106/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kristins vei 13 0669 OSLO
Matrikkel: 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Marita Husum Nilsen

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
m.nilsen@nordvikbolig.no
980 18 030