NORDVIK

Vækerøveien 118C

2 soverom | 100 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Vækerøveien 118C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
170	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.09.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og stor leilighet | Gode solforhold og utsikt | 42m²
skjermede uteplasser | Parkering m/ lader | Barnevennlig

Prisantydning	**8 800 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**8 967 425,-**
Fellesgjeld	**157 929,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 444,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

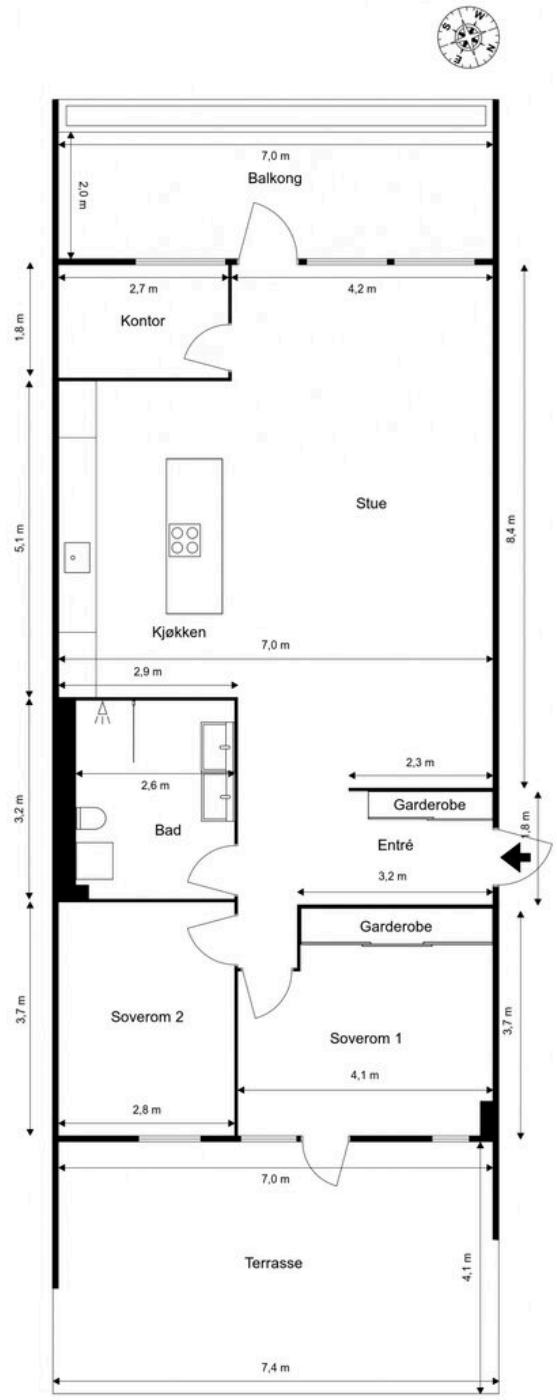
Velkommen til Vækerøveien 118C - En meget pen leilighet med trappefri adkomst, vesentlig oppusset i 2020, med en flott og moderne standard. Leiligheten har en åpen og sosial planløsning, to store soverom, kontor/barnerom og både balkong og terrasse på totalt 42m². Her får du gode solforhold, flott utsikt mot grønne omgivelser og parkering med elbil-lader. Attraktiv og rolig beliggenhet med kort vei til dagligvare, offentlig kommunikasjon, skole og barnehage.

- Oppusset i 2020
- Parkering med elbil-lader
- Balkong og terrasse (42m²) med gode solforhold
- Varmtvann, TV og bredbånd inkludert
- To soverom + kontor/barnerom
- To kjellerboder
- Idylliske og grønne omgivelser
- Kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og turstier
- Bilfri vei til skole og barnehage

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm

Vækerøveien 118c
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





































Beliggenheten er familievennlig og sentral, samtidig tilbaketrukket og idyllisk, med kort vei til gode skoler, barnehager og et bredt fritidstilbud





Området er omgitt av vakker natur som gir gode muligheter for turgåing, sykling og skiturer

Det er nærhet til både Lysakerelven og Mærradalen som gjør at omgivelsene oppleves som grønne og naturskjønne



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0140/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vækerøveien 118C, 0383 OSLO
Gnr 28, bnr 955 i Oslo kommune
Andelsnr 42 i Lysejordet Borettslag, org.nr. 948305097

Selgere
Karoline Holsve Raastad
Andreas Smeby Vassjø

Kjøpesum og omkostninger
8 800 000,- (Prisantydning)
157 929,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 957 929,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 967 425,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 976 925,- (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
1978

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 106 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor/barnerom og bad
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 42 kvm. Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser/ avstandsmåler etter vanlig praksis og er kontrollert opp mot framlagte tegninger.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold med morgen- og formiddagssol på terrasse og fra ca 12:00-23:00 på balkongen.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom, kontor/barnerom og bad.
Bod: To kjellerboder på 2 og 4 kvm.

Standard
Entré:
Boligen har trappefri adkomst fra bakkeplan i byggets 1. etasje. Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Det er skyvedørsgarderobe med

speilfronter til oppbevaring av klær og sko. Det er montert calling-anlegg ved siden av hoveddør.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken fra Epoq, montert i 2020, med slette fronter i en elegant gråtone. Innredningen har en god kombinasjon av over- og underskap, høyskap og en romslig kjøkkenøy med sitteplasser. Benkeplaten er i marmor, og det er belysning under overskapene som gir godt med arbeidslys. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombinert kjøle-/fryseskap.

Stue:
Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning, noe som gjør rommet til et sosialt allrom. Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og med flott utiskt mot grønne omgivelser. Rommet har god plass til både sofagruppe, salongbord og TV- og mediemøblement. Det er god plass til spisegruppe og den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en fin og sosial løsning. Fra stuen er det adkomst til balkong, som blir en naturlig forlengelse av rommet. Sydvestvendt balkong på 14 m² med god plass til utemøbler, beplantning og grill. Her er det svært gode solforhold fra ca. kl. 12.00 og frem til kl. 23.00, hvor man kan nyte en vakker solnedgang. Elektrisk markise fra 2020.

Kontor/barnerom:
Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir et lyst og trivelig arbeidsmiljø. Her er det god plass til kontorpult og øvrig innredning, og rommet gir en fin mulighet til å trekke seg tilbake og ha hjemmekontor.

Soverom:
Boligen har to soverom med god størrelse. Hovedsoverommet er malt i tidsriktige farger og har parkett på gulv. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en stor skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring av klær og sko. Fra soverommet er det direkte adkomst til terrasse, som fungerer som en fin forlengelse av rommet. Terrassen er på ca 28 m² og har god plass til utemøbler, beplantning og grill. Boligens andre soverom benyttes i dag som barnerom og er også av god størrelse. Her er det flere innredningsmuligheter, og rommet kan benyttes som gjesterom, hobbyrom eller kontor - alt etter behov.

Bad:
Pent flislagt baderom i svært god størrelse. Rommet har downlights og malt overflate i himlingen. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegg, dobbelservant i hvit kompositt med skuffer til oppbevaring. Badet har elektriske varmekabler i gulv for ekstra komfort og opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Modernisering og påkostninger
2011
Utskifting av enkelte vinduer og balkongdører

2020
Oppussing av leilighet, hvorav nye overflater, parkett, innerdører, entrédør, nytt bad og nytt kjøkken.

2024
Malte alle overflater

2025
Rehabilitering av tak i regi av borettslaget
Bygget inn ekstra rom (kontor/sov) i stue.

2026
Nye terrassefliser.
Nye tak utvendig i borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Powerpex AS (rørlegger) og Polbygg (snekker) i regi av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran lagt av Arthus AS i regi av tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn se over. Oppussing av bad som en del av totaloppussing av leilighet i regi av tidligere eier i 2020.

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: Alle tak i borettslaget er nye, arbeidet ble fullført i 2026 i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full oppgradering av Rett Elektro AS ifbm. totaloppussing i regi av tidligere eier i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll 14.09.2020.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget før vi kjøpte, uvisst når.

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: Kartlegging av avløpsanlegg og spyling av avløp ved behov i regi av borettslaget. Ikke vært episoder tilknyttet vår leilighet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Totaloppusset i regi av tidligere eier i 2020.

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? Nylig gjennomført radonmåling i regi V borettslaget. Ingen funn i leiligheten

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjennomføres 04.09.2026.

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?
Tilstandsvurdering gjennomføres 04.09.2026.

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?
Ja
Beskriv: Tverrslag til tunnel for høyspentledning vært vurdert ved Lysejordet friområde, men per nå ser det ut til at det ikke blir noe av.

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

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

Utvendig:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i støpt betong og bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover. Vinduene er eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid.

Ventilasjon:
Det er redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen. Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen. Det anbefales å etablere luftgjennomstrømning ved dørene mellom rom.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:
Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne. Det ble registrert at toalettsetet er løst og at det ikke er etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten synliggjøring av lekkasjevann kan en eventuell lekkasje fra sisternen pågå skjult over tid og medføre fuktskader. Løst toalettsete kan enkelt festes, mens forholdet rundt manglende drenering bør utbedres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder:
Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for

byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Elektrisk anlegg er oppgradert i 2020. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin
- Veggmonterte knagger i entré
- Veggmonterte hyller på kjøkken

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Elektrisk (panelovner)

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. 4 859 kWh. Strømkostnad for forrige år utgjorde 3 135,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 444,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, TV, bredbånd, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, drift- og vedlikehold, revisjon, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader: 6 305,-
Trappevask: 139,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader pt. kr 377,- i månedene: Mai, juni, september og november.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
- Strømutgift for ladeboks

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 067 175,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 268 700,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Borettslaget

Om borettslaget
Lysejordet Borettslag består av 228 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 305 097. Borettslaget ligger i bydel Ullern i Oslo kommune, og forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget har de senere årene hatt en krevende økonomisk situasjon som følge av økte driftskostnader, vedlikeholdsetterslep og flere skadesaker, særlig knyttet til fukt og vanninntrengning. Dette har medført økte reparasjonskostnader og høyere forsikringspremier. Samtidig har borettslaget lav fellesgjeld og gode forutsetninger for å bedre situasjonen gjennom målrettet og langsiktig vedlikehold.

Styrets beretning 2025
Takprosjekt:
2025 har i stor grad vært preget av det omfattende takprosjektet. Arbeidet startet opp like før sommeren 2025 og er planlagt ferdig i juni 2026. Prosjektet har omfattet utbedring og rehabilitering av totalt ca. 10 000 kvadratmeter takflater. Arbeidet har vært nødvendig for å sikre byggenes levetid, bedre overvannshåndtering og redusere risikoen for fremtidige skader.

Det er lagt ny UV-bestandig taktekking som er dimensjonert for å tåle eksponering uten elvegrus på toppen. Samtidig har det blitt gjennomført omfattende utbedringer av fallforholdene på takene. Flere områder hadde manglende eller feil fall mot sluk, noe som førte til stående vann på takflaten. Dette er nå korrigert med riktig oppbygging og forbedret drenering. For ytterligere å sikre takene mot vannansamling er det etablert nødutløp på alle tak. Disse skal forhindre at vann blir stående ved eventuelle tette sluk, samtidig som de fungerer som en synlig varsling dersom sluk må renses eller utbedres.

Prosjektet har også inkludert:
· Nye beslag på gesimser og ventilasjonskasser
· Forlengelse av ventilasjonsrør for å redusere risiko for kondens i kassene
· Etterisolering i randsoner rundt takene der eksisterende isolasjon hadde krympet
· Montering av insektnetting i alle takhatter for å hindre insekter og vepsebol
· Når prosjektet er ferdigstilt, vil borettslaget ha tette og robuste takløsninger som gir økt trygghet og bedre bygningsmessig kvalitet i mange år fremover. Arbeidene er utført med materialer og løsninger som er dimensjonert for lang levetid, og prosjektet leveres med garantier i henhold til gjeldende krav og avtaler. Dette gir borettslaget en trygg og fremtidsrettet investering med forventet levetid på flere tiår ved normalt vedlikehold

Prosjektet vil også bidra til å redusere antall skadesaker knyttet til lekkasjer og utette tak. Borettslaget har over tid hatt flere kostbare saker som følge av aldrende taktekking og manglende dokumentasjon på tidligere utbedringer, noe som i flere tilfeller har ført til manglende forsikringsdekning. Med nye tak, dokumenterte løsninger og oppdatert utførelse vil risikoen for fremtidige skader og uforutsette kostnader bli betydelig redusert.

Prioriteringer:
Styret har de siste årene hatt en gradvis fornyelse, og fire av fem styremedlemmer har kommet inn i løpet av de siste to–tre årene. Dette har bidratt til nye prioriteringer og et sterkere fokus på planmessig vedlikehold, risikoreduksjon og mer langsiktig drift av borettslaget. Gjennom året har styret prioritert tiltak som reduserer risiko for skader og sikrer bygningsmassen over tid. Det innebærer at nødvendige vedlikeholdstiltak må prioriteres foran mindre kritiske forbedringer. Borettslaget har samtidig omfattende vedlikeholdsbehov, og styrets arbeid omfatter alt fra økonomi og prosjektstyring til tekniske installasjoner, skadesaker og leverandøroppfølging. Arbeidsbelastningen har derfor vært høy gjennom året. Selv om borettslaget fortsatt står overfor store vedlikeholdsbehov, ser styret nå tegn til en mer stabil utvikling. Flere av de mest kritiske problemområdene er nå under utbedring, og det forebyggende vedlikeholdsarbeidet gir gradvis bedre kontroll på drift, skadesaker og fremtidige kostnader.

Radonmåling
Det ble gjennomført radonmåling i borettslaget vinteren 2025. Resultatene viser gjennomgående lave nivåer i store deler av bygningsmassen.Det ble samtidig avdekket enkelte rekkehus med forhøyede verdier. Alle som bor i rekkehus med verdier over 100 Bq/m3 har fått tilbud om ventilasjonstiltak, og alle rekkehus som har verdier over 200 Bq/m3 har fått radonsug. Berørte beboere er fulgt opp direkte.Det vil bli gjennomført kontrollmålinger i høst/vinter for å sikre at tiltakene har ønsket effekt. Rekkehus som ikke fikk utført målinger i vinteren 2025 vil også få tilbud om radonmåling.

Planlagte tiltak i 2026 og 2027:
Følgende tiltak vil ha høy prioritet i tiden fremover:·
· Ferdigstillelse av takprosjektet i 2026
· Vurdering og eventuell utbedring av terrasse- og balkongkasser·
· Vurdering av tiltak knyttet til brannvarsling i blokkene i

2026/2027
· Utskifting av bodtak (oppstart før sommeren 2026)·
· Videre arbeid med å redusere vannrelaterte skader
· Videre vurdering av avløp og tekniske installasjoner· oppgradering av enkelte uteområder

For mer informasjon om styrets arbeid og fremtidige planer, se årsrapport for 2026.

Borettslaget har fortrinnsrett til inntil 60 % av plassene i barnehagen i Møllefaret 38.

Borettslaget kan vise til en god og jevn vedlikeholdshistorikk fra 1993 til 2025, med en rekke gjennomførte tiltak og oppgraderinger. Blant annet er det utført drenering, asfaltering og takarbeider (2009), utskifting av dører og vinduer samt rehabilitering av gavlvegger og inngangspartier (2012), og nylig installasjon av elektriske bommer (2025). Det er også gjennomført forprosjekt for omfattende takrehabilitering (2025). For en fullstendig oversikt vises det til borettslagets årsberetning.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon og meldefrist.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 157 929,-pr. 02.09.2026

Sameiet har totalt to lån i OBOS-Banken.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208133659
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 11 107 954,00
Innfrielsesdato: 30.07.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 50 330,46
Kapitalkostnader: 430,55
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208545043
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 23 747 118,00
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 107 598,88
Kapitalkostnader: 616,66
IN-avtale: Nei

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 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 840,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et underskudd på kr. 6 627 099,-
Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et underskudd på kr. 11 699 748,-
Underskudd primært pga takprosjektet.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad i regi av borettslaget.

Dyrehold
Søknad og godkjenning:
Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret. Andelseier skal sende skriftlig søknad før anskaffelse av dyr. Søknaden skal inneholde opplysninger om type dyr (f.eks. hund eller katt), rase/størrelse, alder, samt en kort beskrivelse av dyreholdet. Godkjenning av ordinært dyrehold, som hund eller katt, gis normalt så lenge dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for naboer eller bomiljøet, og reglene nedenfor overholdes.

Ansvar for dyrehold:
Dyreeier har fullt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere, herunder støy, lukt, forsøpling eller utrygghet.

Regler for hundehold:
Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Eier plikter å plukke opp etter hunden umiddelbart. Lufting skal skje på en hensynsfull måte og ikke til ulempe for fellesområder eller naboer.

Tilbakekall av tillatelse:
Dersom dyreholdet medfører vesentlig ulempe, gjentatte berettigede klager eller alvorlige/gjentatte brudd på

gjeldende regler, kan styret trekke tilbake gitt tillatelse.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 77342201

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 22 175 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Radonmåling
Det er foretatt radon-måling uten funn.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et usjenert og meget barnevennlig boligområde, skjermet fra gjennomgangstrafikk. Det er korte avstander til barne- og ungdomsskole, barnehager, turområder og matforretning. Nabolaget er populært og stille og ligger mellom Røa og Lilleaker, med kort vei til offentlig kommunikasjon. Her bor du sentralt og tilbaketrukket med nærhet til det meste.

Nærområdet har et variert og godt utvalg av fritidsaktiviteter. Det er kort avstand til idrettsanleggene på Røa og Ullern, med fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren, flerbruks- og idrettshaller samt flere treningssentre i nærområdet. Ullern idrettsforening har et godt tilbud innen bandy, basketball, fotball og håndball. I 2015 åpnet også Røa Bad med svømmehall og moderne treningssenter. Området byr i tillegg på flere flotte turområder med tursti langs Lysakerelven fra Lysaker helt opp til Bogstad og videre inn i marka.

Fra eiendommen er det en kort kjøretur til Fossum og Holmenkollen, som byr på milevis av flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper og gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Du har også enkel kjørevei til Wyller og alpinanlegg. Ved Bogstad gård finnes kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Oslo Golfklubb som driver en av landets beste golfbaner, ligger i bunnen av Holmenkollåsen. Denne regnes som en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard. Bogstadvannet på sommerstid er en badeidyll, med flott strand og gresslette, samt gode muligheter for bading. Det er også fine bademuligheter i Lysakerelven.

Servicetilbud:
Det er flere nærbutikker i gangavstand fra boligen, som Rema 1000 i Vækerøveien som ligger i umiddelbar nærhet. Ellers er det også kort vei til Røa med bredt utvalg av servicetilbud bl.a. kafeer, butikker, vinmonopol, apotek, blomsterforretning, og dagligvarebutikker. Søndagsåpen Joker ligger ca. 14 minutters gange fra boligen. CC Vest er nærmeste kjøpesenter, med beliggenhet på Lilleaker. Med et variert utvalg av både kjedebutikker og selvstendige butikker finner man det meste man trenger. Her er det vinmonopol, stor Meny butikk, apotek, legekontor, treningssenter og flere kafeer, samt flere spisesteder.

Offentlig kommunikasjon:
Meget god offentlig kommunikasjon i området med både buss og t-bane. Fra boligen er det ca. 13 minutters gange til T-banen på Bjørnsletta som tar deg til Nationaltheatret på 14 minutter. Lysejordet bussholdeplass ligger ca. 3 minutters gange fra boligen. Her går det buss og nattbuss i retning Voksen skog og Tjuvholmen med hyppige avganger. Videre er det ca. 7-10 minutters reisevei med bil til Lysaker og Skøyen stasjon som er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen.

Offentlig kommunikasjon
Lysejordet busstopp
Åsjordet t-bane
Røa t-bane

Skoler og barnehager
Skogfuglen barnehage
Lysejordet barnehage
Møllefaret barnehage

Beboere i Elvefaret Borettslag og Lysejordet Borettslag har fortrinnsrett til inntil 60 % av Møllefaret barnehages totale antall plasser.
Lysejordet skole: Elever går videre til Bjørnsletta skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for terrasseblokker, datert: 20.10.1982

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

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

Dagens løsning i boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:
Hovedsoverom er plasser der hvor kjøkken var, begge bad er sammenslått og kjøkken plassert hvor det var garderobe og del av soverom, samt at eksisterende soverom (når kontor/barnerom) er gjort mindre.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-4647. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Vækerøveien 120N - Tilbygg og bruksendring
Saksnummer: 202605471
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605471

Vækerøveien 132 P - Riving og oppføring av tilbygg
Saksnummer: 202607825
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202607825

Vækerøveien 132F-K - Omlegging av felles vannledning igjennom rekkehus
Saksnummer: 202602589
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602589

Vækerøveien 130 A - Tilbygg og bruksendring
Saksnummer: 202519960
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519960

Vækerøveien 144 A, 144 E-K - Oppføring av tre tomannsboliger og riving av eksisterende bebyggelse
Saksnummer: 202511683
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511683

Vækerøveien 144 A - Tilsyn med PRO
Saksnummer: 202520757
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520757

Frits Kiærs vei 17 C - Bruksendring av garasje til bolig
Saksnummer: 202508533
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508533

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

19.10.1977 - Dokumentnr: 23190 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:465

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 250,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2026

Ansvarlig megler
Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vækerøveien 118C

Nabolaget Lysejordet/Rolighet - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	149 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	597 elever, 38 klasser	11 min 0.9 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	7 min 3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min 3 km

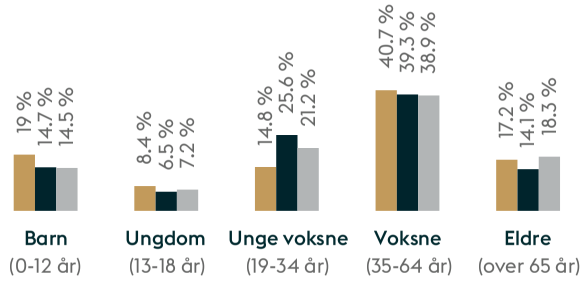
Offentlig transport

Lysejordet	Linje 42, 42N	3 min 0.2 km
Åsjordet	Linje 1, 2, 3, 5	15 min 1.2 km
Lilleaker	Linje 13	20 min 1.7 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.1 km

Barnehager

Skogfuglen barnehage (1-5 år)	57 barn	5 min 0.4 km
Lysejordet barnehage (1-6 år)	87 barn	8 min 0.6 km
Møllefaret barnehage (1-5 år)	58 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysejordet/Rolighet	1 630	715
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 98/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

Sport

Lysejordet borettslag, ballpla...	3 min
Lysejordet skole	6 min
MOVA Ullern	18 min
Mudo Røa	19 min

«Trygt i byen med landlig følelse»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

Vækerøveien 118C
0383 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1979
BRA:	106 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	6.9.2026 (Gyldig til 6.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	3	0	1

Supertakst

GNR: 28 BNR: 955

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

post@lundentakst.no
48865118

Vækerøveien 118C
0383 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Ventilasjon	- Det er redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Høyde og åpninger på rekkverk
Blomsterkasse er en godkjent løsning som fallsikring i dette tilfelle.

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.9.2026	**6.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Karoline Holsve Raastad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**post@lundentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Om bygningssakkyndig:

Denis har ingeniørbakgrunn med utdannelse fra Oslo Ingeniørhøgskolen og Universitetet i Ås NMBU. Han har lang erfaring fra byggebransjen og har jobbet med prosjektering og utførelse av bygninger, tilstandsanalyser, byggesaker, prosjektledelse m.m. Denis har ledet flere både private og offentlige prosjekter som boligbygg, barnehager, skoler, museer, etc.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vækerøveien 118C, 0383 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**28**	Bruksnr:	**955**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1979** - Tatt i bruk						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i støpt betong og bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 1. etasje i en boligblokk over 3 etasjer, samt kjeller. Blokken er utstyrt med callinganlegg.
Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor, balkong og terrasse. Høyeste takhøyde måles i entré til ca. 2.40m og laveste høyde måles på bad til ca. 2,25m. Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Oppvarming er elektrisk via panelovner på soverom, stue og kontor, samt varmekabler på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet.

Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass og ett vindu med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw35 dB.. Innvendige dører er formpressede laminatdører, fabrikkmalt i hvit.
Balkongen er utført som betongkonstruksjon med gulv av betongheller, dekket med klikk-terrassefliser i tre, med blomsterkasse/ blomsterbed som rekkverk.
Terrasse er dekket med impregnert terrassebord og rekkverk av spiler.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Etablering av kontor. Utført av eieren.	Nei
2025	Rehabilitering av tak i regi av borettslag.	Nei
2020	Oppussing av leilighet, hvorav nye overflater, parkett, innerdører, entrédør, nytt bad og nytt kjøkken.	Ja
2011	Utskifting av enkelte vinduer og balkongdører.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**100**	**100** Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor, bad.	**0**	**0**	**42**
Kjeller	**6**	**0**	**6** 2 kjellerboder á 2m2 og 4m2	**0**	**0**
Totalt m²	**106**	**100**	**6**	**0**	**42**

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser/ avstandsmåler etter vanlig praksis og er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
NB! Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie/ borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Utover ovennevnte arealer, medfølger en parkeringsplass med nr. 1007 i felles garasjeanlegg i kjeller. Elbillader ved parkeringsplassen følger med.
Kjøreadkomst til parkeringsplassen er via garasjeport ved gavlvegg. Det er flere muligheter for gangadkomst, både innvendige og utvendige. En er gangadkomst er via trapp i oppgangen og gang i kjeller, eller utvendig mellom blokkene og via trapp.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en sydvest-vendt balkong i betong opplagret på sidevegger, med blomsterkasse som rekkverk.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Terrasseblokk er utformet med inntrukkede etasjer, slik at deler av overliggende balkong er delvis er over boligrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er registrert at det er lagt banemembran av nyere dato i regi av borettslaget (ukjent årstall) og betongheller under tregulv.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Det er observert løs flak i balkong til etasjen over. Dette hører til en annen boenhet, men det anbefales å melde i fra til styret for å få utbedret.	
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Det er retablert renne ved kanten som er koblet til en nedløp.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det er observert løs flak i dekke til balkong til etasjen over. Dette hører til en annen boenhet, men det anbefales å melde i fra til styret for å få dette utbedret.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Terrasse — TG-1

Type	**Terrasse**
Det er etablert terrasse mot nordøst med terrassegulv i impregnert treverk og høyt rekkverk med spiler.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Terrassebord er av nyere dato	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags og 3-lags glass.
Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw35 dB.
Innvendige dører er laminerte og formpressede laminatdører med treramme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
De fleste vinduene og dørene er skiftet i 2008, 2011 og 2020.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Faste vinduer i stuen er over 35 år og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert funksjon over tid.

Oppsummering — **TG-2**

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført med linjelaser på tilfeldige steder i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet.
Måleresultat:
3. etasje:
I stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm over hele rommet og 7mm over 2m.
På soverom 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm hele rommet og 5mm over 4m.

Oppsummering — **TG-1**

6.5 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq fra 2020 med slette fronter i grå farge. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, samt kjøkkenøy. Det er lys under overskap Vegg mellom benkeplate og overskap er malt. Benkeplate er 30mm steinplate i marmor og med nedsenket og underlimt 1,0x oppvaskkum i svart kompositt fra Blanco, samt ettgreps svingbart blandebatteri i messing.
Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp med integrert avtrekksvifte med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt (kobler av strøm ved tørrkoking) og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Det anbefales jevnlig vedlikehold og justering av bevegelige deler som hengsler og skinner, for å unngå skader og forlenge levetiden til kjøkkeninnredningen.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Avtrekk med kullfiltervifte fungerer ved enkel test.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Høyde og åpninger på rekkverk
Blomsterkasse er en godkjent løsning som fallsikring i dette tilfelle.

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1



Avløpsledninger under oppvaskkum på kjøkken

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2020.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.

6.8 Vannledninger — TG-1



Fordelerskap med stoppekran for varmt og kaldt vann.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2020.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskapet er plassert på badet	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert i fordelerskap på badet.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Vannrør fungerer tilfredsstilende.	

6.9 Elektrisk



Kursfortegnelse

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2020. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i trapperommet. Skap nærmest leiligheten.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Anlegget er fra 2020	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**



Sikringsskap plassert i trapperommet

Oppsummering

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Elektrisk anlegg er oppgradert i 2020. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.11 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Ja**
Anslagsterskel mellom rommene som hindrer luftgjennomstrømning.	

Oppsummering — **TG-2**

Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere luftgjennomstrømning ved dørene mellom rom.

6.12 Våtrom: Bad — TG-2



Test av sug i kanalen



Fuktsøk i vegg bak dusj

Generell beskrivelse
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, downlights og malt overflate i himling. Badet er utstyrt med dusj, dobbel servant og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Badet er rehabilitert i 2020 i regi av tidligere eier.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Det ble registrert hullyd under et par fliser, men dette anses ikke å påvirke tilstandsgraden.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Eldre støpejernsluk**
Det er benyttet eksisterende støpejerns sluk og ny klemring med gummipakning ifølge entreprenøren.	
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Det er lagt banemembran under betongpåstøp.	



Sluk i dusjen

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det ble benyttet eksisterende støpejernssluk i gulvet og ny gummipakning, samt klemring i støpejern. Det ble knyttet noe usikkerhet rundt løsninger ved overgang sluk-membran, men entreprenøren/ utførende bekreftet at arbeidet var utført etter gjeldende regler og skikker. Det ble forelagt bekreftelse og dokumentasjon fra entreprenøren på utførelse av tettesjikt. Tilstandsgraden basert på observasjoner av det som var synlig, samt mottatt dokumentasjon.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Det registreres at toalettsete er løst. Det anbefales å stramme toalettsete, slik at det ikke oppstår eventuelle skader på grunn av slakket. Løs sete ble ikke betraktet som vesentlig avvik og TG basert på det.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det ble registrert at det ikke er etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten synliggjøring av lekkasjevann kan en eventuell lekkasje fra sisternen pågå skjult over tid og medføre fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere drensåpning ved bunnen av sisterne for synliggjøring av lekkasjevann, eller installere automatisk vannavstengning som Waterguard som vil stenge vannet i tilfelle lekkasje, dersom det ikke kan dokumenteres at det er brukt en annen godkjent løsning. Arbeidet anbefales utført av fagperson.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Det registreres sug i kanalen ved en enkel test.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom (kjøkken) mot bruksvannsutsatt sone i dusjen for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det ble søkt etter fukt både med pigger i bunnsvill/konstruksjon bak våtsonen og på overflater. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsestidspunktet.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger dokumentasjon og bekreftelse på utførelse av tettesjikt.	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Smeby Vassjø	9578-5998-4-3300123	2026-09-03 20:04:23
Karoline Holsve Raastad	9578-5997-4-3371999	2026-09-03 19:59:22

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
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
22-0140/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vækerøveien 118C, 0383 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Karoline Holsve Raastad, Andreas Smeby Vassjø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. november 2024

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: Forsikring gjennom borettslaget
Forsikret i: Se over

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: Powerpex AS (rørlegger) og Polbygg (snekker) i regi av tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran lagt av Arthus AS i regi av tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn se over. Oppussing av bad som en del av totaloppussing av leilighet i regi av tidligere eier i 2020.

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: Alle tak i borettslaget er nye, arbeidet ble fullført i 2026 i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full oppgradering av Rett Elektro AS ifbm. totaloppussing i regi av tidligere eier i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll 14.09.2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget før vi kjøpte, uvisst når.

---

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: Kartlegging av avløpsanlegg og spyling av avløp ved behov i regi av borettslaget. Ikke vært episoder tilknyttet vår leilighet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Totaloppusset i regi av tidligere eier i 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Nylig gjennomført radonmåling i regi V borettslaget. Ingen funn i leiligheten.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjennomføres 04.09.2026.

---

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? Tilstandsvurdering gjennomføres 04.09.2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Tverrslag til tunnel for høyspentledning vært vurdert ved Lysejordet friområde, men per nå ser det ut til at det ikke blir noe av.

---

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: 22-0140/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karoline Holsve Raastad	**2026-09-03**	**Andreas Smeby Vassjø**	**2026-09-03**

Identifikasjon

Karoline Holsve Raastad

Identifikasjon

Andreas Smeby Vassjø

Signicat

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0140/26 . Vår ref.: 0461-1-1007 Dato: 02.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lysejordet Borettslag
Organisasjonsnr:	948305097
Andelseier:	Vassjø, Andreas Smeby
Medeier:	Raastad, Karoline Holsve
Leilighetsnummer:	1007
Adresse:	Vækerøveien 118 C, 0383 OSLO
Andelsnummer:	42
Gnr.	28
Bnr.	955

Borettsinnskudd: Kr. 73 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 77342201.
- 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.

- Varmtvann: Leilighetene i terrasseblokkene har varmtvann inkl i leien. NB! KUN VARMTVANN. - Barnehage - Møllefaret 38: Borettslaget har fortrinnsrett til inntil 60 % av barnehagens totale antall plasser (omlag 54 etter utvidelse fra to til fire avdelinger). - Nøkler: Nøkler / portåpner til garasjen kan fås kjøpt ved henvendelse til styret. Når det gjelder salg av jur. andeler 10 % reglen stat/komm. er følgende rekkehus utenfor beregningen: Vækerøveien 118 E-H 4 leiligheterVækerøveien 120 A-D 4 leiligheterVækerøveien 122 A-D 4 leiligheterVækerøveien 126 D-F 3 leiligheterVækerøveien 126 G-K 4 leiligheterVækerøveien 126 L-O 4 leiligheterVækerøveien 128 A-C 3 leiligheterVækerøveien132 P-R 3 leiligheterVækerøveien 132 L-O 4 leiligheterSUM: 33 leiligheterTotalt 228 leil. - 33 = 195 leil. herav 10 % = 19 leil.tillatt stat/kom. - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. - Styret har besluttet å ta opp lån på 24.000.000,- til utbedring av tak. Dette vil føre til økning av fellesgjeld etterhvert som lånet tas ut. Hele lånet er tatt ut iløpet av juni 2026. Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om selskapet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208133659
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	11 107 954,00
Innfrielsesdato:	30.07.2040
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208545043
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	23 747 118,00
Innfrielsesdato:	30.07.2055
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: 7 121,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		377,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt	377,25	
Trappevask	139,00	
Etterslep: Felleskostnader	300,25	
Felleskostnader	6 305,15	

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:	850,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 127,-
Annen formue:	8 840,-
Gjeld:	97 013,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208133659
Restsaldo:	50 330,46
Kapitalkostnader:	430,55
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208545043
Restsaldo:	107 598,88
Kapitalkostnader:	616,66
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 157 929,34,-, 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 Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

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/Unni Skjelnes, e-post: lysejordet@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

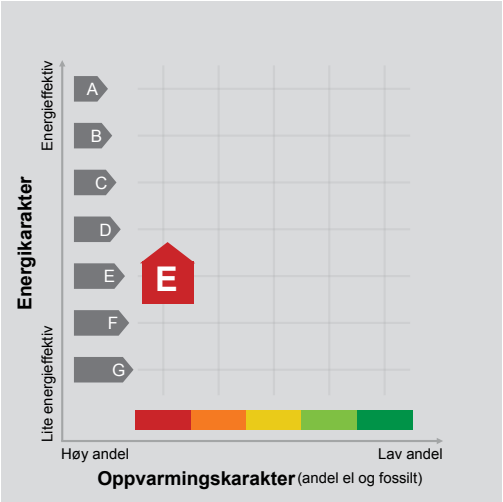
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LYSEJORDET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	955
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80788428
Merkenummer	Energiattest-2025-216944
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	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	96
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 (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vækerøveien 118B	80788428	H0101	0	0	39
Vækerøveien 122F	81300984	H0101	0	0	51
Vækerøveien 118D	80788428	H0101	0	0	45
Vækerøveien 130H	81300968	H0101	0	0	69
Vækerøveien 130G	81300968	H0101	0	0	66
Vækerøveien 118C	80788428	H0101	0	0	42

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

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	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	93 m²
Totalt BRA	96 m²
Oppvarmet luftvolum	224 m³
U-verdi for yttervegger	0,64 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,8 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	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
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	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
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	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	83,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,9 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	17,0 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 659 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 996 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 659 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	15 659 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 659 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 461
LYSEJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYSEJORDET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 10:00 og lukker 30. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/461

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Fysiske stemmesedler

Dette kan legges i postkassen til styreleder Unni Skjelnes adresse Vækerøveien 124 K innen 30. mai klokken 10.00

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensreglene § 13 om navn på parkeringsselskap som borettslaget benytter
6. Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering: Bruk av utendørs parkeringsplasser/
7. Endring av husordensreglene § 11 om dyrehold
8. Endring i husordensregel § 5 om ro og støy
9. Retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler
10. Tildekking av svalgang og trapper

11. Bod i garasjen

12. Etablere forbudssone og hastighetsbegrensening for elsparkesykler

13. Installasjon av bom mellom Vækerøveien 130D og 130C

14. Tillatelse til å installere varmepumper i rekkehusene

15. Tillatelse til installasjon av pipe og ildsted i rekkehus, samt utredning av mulighet i leilighetsbygg

16. Parkeringsregler

17. Fastsettelse av honorarer

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

19. Valg av valgkomitè

20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LYSEJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Næss og Marie Iren Garfjeld er valgt.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten Wiker Røstengen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår å dekke årsresultatet mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

Vedlegg

1. 461 Lysejordet Borettslag Revisjonsberetning.pdf
2. 0461 Årsregnskap 2025 Lysejordet brl.s.pdf
3. Vedlikeholdshistorikk 2026 pdf.pdf

Sak 5

Endring av husordensreglene § 13 om navn på parkeringsselskap som borettslaget benytter

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Gjeldende husordensregler paragraf 13 viser gjentatte ganger til et konkret parkeringsselskap, "Østlandske parkering". Det innebærer at endringer av parkeringsselskap krever endring av husordensreglene og behandling i generalforsamlingen. Styret vurderer at det er lite hensiktsmessig, da valg av parkeringsselskap er en administrativ ordning som kan endres over tid. Styret foreslår derfor å endre paragraf 13 i husordensreglene, slik at regelen ikke lenger henviser til Østlandske parkering, men til **"enhver tid gjeldende parkeringsselskap"**. Den foreslåtte endringen vil kun påvirke hvordan selve parkeringsordningen administreres.

Forslag til vedtak (revidert § 13)

Styret foreslår å endre paragraf 13 i husordensreglene, slik at regelen ikke lenger henviser til Østlandske parkering, men til "enhver tid gjeldende parkeringsselskap".

Husordensreglene § 13 endres til: “På borettslagets område, inkludert inne i garasjen, har fører av motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og syklister har vikeplikt for gående. All kjøring i garasjen skal skje i maks 15 km/t til enhver tid, og kjørende inn i garasjen har vikeplikt for de som kjører ut. All kjøring utendørs på veiene i fellesområdene skal kun skje i høyst 10 km/t. Fartsgrensene gjelder for enhver fører av (el-)sykkel, (el-)sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy. Alle som ferdes i borettslaget, plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registrering av egen bil hos borettslagets til enhver tid gjeldende parkeringsselskap.

Fem parkeringsplasser langs nedkjørselen er reservert til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie. Disse plassene skal ikke benyttes som plasser for beboeres kjøretøy. Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Beboerne må registrere gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer hos borettslagets **til enhver tid gjeldende parkeringsselskap**, i henhold til de løsninger og rutiner som til enhver tid er fastsatt.

Parkering inne på boområdet og langs stikkveier er forbudt. Dette forbudet gjelder også håndverkere i den utstrekning de ikke vil sperre for annen kjørende aktivitet, som syketrafikk, TT-transport og renovasjon. At denne parkeringsbestemmelsen overholdes pålegges den eller de i borettslaget som har bestilt håndverkertjenesten".

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 13 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 6

Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering: Bruk av utendørs parkeringsplasser/

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser til gjester og beboere. Det hender dessverre at disse plassene brukes til oppbevaring av hengere eller kjøretøy som ikke er i kjørbar stand, eller til annen lagring som reduserer tilgjengeligheten på plassene. Det er også et økende problem med store kjøretøy som hindrer sikt og skaper trafikkfarlige situasjoner.

Styret ønsker derfor å tydeliggjøre reglene for bruk av parkeringsplassene. Intensjonen med forslaget er ikke å begrense beboeres mulighet til å benytte parkeringsplassene til ordinær parkering, herunder parkering av bil nummer to, men å forhindre at plassene brukes til lagring eller oppstilling av kjøretøy som ikke er i brukbar stand.

For å sikre etterlevelse av borettslagets regler foreslås det videre at kjøretøy som er parkert i strid med reglene, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å utvide paragraf 13 om kjøring og parkering med følgende avsnitt:

Parkeringsplassene utendørs skal benyttes til ordinær parkering av registrerte og kjørbare kjøretøy, og innenfor oppmerkede parkeringsfelt.

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassene til lagring eller oppstilling av kjøretøy som ikke er i kjørbar stand.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som er større enn oppmerkede plasser, eller som hindrer sikt, ferdsel eller sikker bruk av området.

Følgende er ikke tillatt parkert på borettslagets parkeringsplasser: bobiler, båter, campingvogner, hengere eller lignende.

Kjøretøy som er parkert i strid med borettslagets regler for kjøring og parkering, eller til hinder for drift, vedlikehold eller annen nødvendig bruk av arealene, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering, endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 7

Endring av husordensreglene § 11 om dyrehold

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eksisterende § 11 (Dyrehold) i husordensreglene lyder:

«Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten forhåndsgodkjenning fra styret.»

Bestemmelsen oppleves som uklar og gir opphav til spørsmål, særlig i forbindelse med kjøp og salg av boliger. Styret foreslår derfor å tydeliggjøre reglene og forenkle søknadsprosessen, samtidig som det stilles klare krav til ansvarlig dyrehold.

Forslag til vedak

Styret foreslår at § 11 (Dyrehold) erstattes i sin helhet med følgende bestemmelser:

Søknad og godkjenning:
Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret. Andelseier skal sende skriftlig søknad før anskaffelse av dyr.

Søknaden skal inneholde opplysninger om type dyr (f.eks. hund eller katt), rase/størrelse, alder, samt en kort beskrivelse av dyreholdet.

Godkjenning av ordinært dyrehold, som hund eller katt, gis normalt så lenge dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for naboer eller bomiljøet, og reglene nedenfor overholdes.

Ansvar for dyrehold:
Dyreeier har fullt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere, herunder støy, lukt, forsøpling eller utrygghet.

Regler for hundehold:
Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Eier plikter å plukke opp etter hunden umiddelbart. Lufting skal skje på en hensynsfull måte og ikke til ulempe for fellesområder eller naboer.

Tilbakekall av tillatelse:
Dersom dyreholdet medfører vesentlig ulempe, gjentatte berettigede klager eller alvorlige/gjentatte brudd på gjeldende regler, kan styret trekke tilbake gitt tillatelse.

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 11 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 8

Endring i husordensregel § 5 om ro og støy

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler inneholder generelle bestemmelser om ro og støy, men gir i liten grad konkrete føringer for når støyende arbeid kan utføres, og hvordan mer omfattende eller regelmessig støyende aktivitet skal håndteres. Dette kan skape usikkerhet både for beboere og styret.

Formålet med forslaget er å tydeliggjøre rammene for støyende arbeid og aktivitet, slik at beboerne vet hva som forventes, og slik at styret får et klarere grunnlag for å håndtere eventuelle klager. Samtidig legges det opp til en rimelig balanse, hvor vanlig bruk av boligen fortsatt er tillatt, mens aktivitet som medfører økt og vedvarende støybelastning for naboer begrenses.

Det foreslås å presisere og utvide § 5 ved å innføre tydeligere tidsrammer for når støyende arbeider som boring, banking og lignende kan utføres. Videre tydeliggjøres det at musikk, sang og øving på instrumenter skal foregå hensynsfullt. Det innføres også en bestemmelse om at organisert og regelmessig støyende aktivitet, som undervisning, kor eller bandøvelser, ikke er tillatt dersom dette medfører økt og vedvarende støybelastning for naboer.

Forslag til vedtak

Paragraf 5 i husordensreglene om bruk av leilighet og andre rom endres til:

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Banking, boring, sliping og lignende støyende arbeider skal utføres med mest mulig hensyn til naboene og kun utføres:

mandag–fredag: kl. 08.00–20.00

lørdag: kl. 10.00–16.00

Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Musikk, sang og øving på instrumenter må foregå på en hensynsfull måte og ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Organisert øving, undervisning, kor, bandøvelser eller lignende aktivitet som medfører økt, regelmessig eller særlig sjenerende støybelastning for naboer, er ikke tillatt.

Naboer bør varsles dersom man skal ha en sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig. Varsling gir ikke unntak fra plikten til å vise hensyn og overholde husordensreglene om ro.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 5 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 9

Retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Litiumbatterier i elsykler og elsparkesykler innebærer en økt brannrisiko ved feil bruk eller lading. Styret foreslår derfor å innføre retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler, basert på anbefalinger fra brannvesenet og DSB.

Retningslinjene vil bidra til økt sikkerhet, redusert risiko for brann og et tryggere bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i husorensregler § 5 (Bruk av leilighet og andre rom):

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre elektriske fremkomstmidler skal skje på en sikker måte og i tråd med anbefalinger fra brannvesenet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Følgende retningslinjer gjelder:

- Lading skal kun skje under tilsyn.
- Lading i boder er ikke tillatt.
- Lading i fellesarealer, herunder oppganger, trapperom, kjellere og rømningsveier, er ikke tillatt.
- Nattlading frarådes.
- Det skal kun benyttes original eller produsentgodkjent lader og batteri.
- Lading skal skje på et egnet og ventilert sted, og ikke på eller nær brennbare materialer.
- Batterier som er skadet, deformert eller unormalt varme skal ikke lades.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husorensregler § 5 utvides iht forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 10

Tildekking av svalgang og trapper

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Svalgang og trapper er viktige adkomst- og rømningsveier. Tildekking, oppbevaring og ulike former for egeninnredning kan redusere fremkommelighet, sikt og sikkerhet, og kan i tillegg utgjøre en brannrisiko. Det er derfor behov for å tydeliggjøre hvilke begrensninger som gjelder.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar legg til et nytt avsnitt nederst i § 8 i husordensreglene om fellesrom og oppganger:

Svalgang, trapper og andre felles adkomst- og rømningsveier skal til enhver tid holdes åpne, ryddige og tilgjengelige i henhold til sin funksjon.

Det er ikke tillatt å bygge inn, dekke til eller på annen måte endre disse områdene med plater, vegger, plast, netting eller lignende, eller å plassere gjenstander som reduserer fremkommelighet, sikt eller sikkerhet.

Slike tiltak anses å kunne utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko, og er derfor ikke tillatt.

Eventuelle tiltak i strid med denne bestemmelsen kan pålegges fjernet. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret sørge for fjerning for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 8 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 11

Bod i garasjen

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget disponerer i dag to boder i garasjen, en ved garasjeporten og en midt i garasjen. Boden midt i garasjen har over tid vært benyttet til oppbevaring av private motorsykler for noen få beboere.

Samtidig er det begrenset lagringskapasitet i borettslaget for utstyr og materiell som benyttes til drift og vedlikehold av fellesområdene. Dette gjelder både vaktmester og eksterne leverandører som utfører arbeid på vegne av borettslaget, samt utstyr som brukes i forbindelse med dugnader og løpende vedlikehold. Begrenset lagringsplass gir mindre effektiv drift og gjør det vanskeligere å oppbevare nødvendig utstyr på en hensiktsmessig måte.

Styret har vurdert alternative bruksområder for boden, herunder oppbevaring av sykler eller elsykler, men dette anses ikke som praktisk gjennomførbart på grunn av plassforhold og utforming. Oppbevaring av elsykler kan i tillegg medføre økt brannrisiko.

Styret har forståelse for at en omdisponering av boden vil være en ulempe for de beboerne som i dag benytter den til oppbevaring av motorsykler. Etter en samlet vurdering mener styret likevel at borettslagets behov for lagringsplass til utstyr og materiell til drift, vedlikehold og dugnader må prioriteres, da dette kommer alle beboere til gode og bidrar til mer effektiv drift av fellesområdene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at boden som i dag benyttes til oppbevaring av private motorsykler omdisponeres til felles bruk for oppbevaring av redskaper, utstyr og materiell til drift og vedlikehold av borettslaget.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak
Boden omdisponeres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

Sak 12

Etablere forbudssone og hastighetsbegrensening for elsparkesykler

Forslag fremmet av:
Erik Skare og Mathilde Simonnes, Vækerøveien 130E, Geirr Olav Gram og Gyrid Gunnes, Vækerøveien 130D, Mathilde Pauline Ensjø og Hilde Haaland, Vækerøveien 130B, Per Sondre Sodeland og Katrine Linnea Nergård, Vækerøveien 120R, Anne Evandt, Vækerøveien 132C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Elsparkesykler utgjør en stadig større fare for fotgjengere i borettslaget, særlig for barn og pensjonister. Statens vegvesen rapporterer at antall skadde i Oslo doblet seg fra 2023 til 2025, og at halvparten av påkjørslene skjer på fortau. Økningen kom etter at Oslo kommune doblet antallet utleiesykler fra 8 000 til 16 000 våren 2025. I 2023 ble 31 personer påkjørt av elsparkesykkel i Oslo, og hver tredje fikk moderate til alvorlige skader. I tillegg opplever borettslaget omfattende feilparkering av kommersielle elsparkesykler fra aktører som Bolt, Voi og Ryde.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter følgende tiltak:

Styret arbeider aktivt for å etablere forbudssone (geofencing) innen utgangen av 2026 som hindrer parkering av utleiesykler på borettslagets eiendommer, og for å innføre hastighetsbegrensning ned til gåfart (maks 5 km/t) innenfor borettslagets område – i tråd med løsninger allerede benyttet av bl.a. Hallagerbakken borettslag.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for de utfordringene som beskrives i forslaget. Det har tidligere tatt kontakt med samtlige relevante utleieselskaper i Oslo med konkrete oppfordringer om tiltak som geofencing, hastighetsbegrensning og rask fjerning av feilparkerte sykler.

Styrets erfaring og erfaring fra andre borettslag viser imidlertid at dette er krevende å få gjennomslag for fordi de foreslåtte tiltakene i stor grad ligger utenfor styrets mandat og kontroll. Beslutninger om geofencing og hastighetsregulering tas av utleieselskapene i samarbeid med offentlige myndigheter, herunder Oslo kommune. Styret har ikke virkemidler til å pålegge slike tiltak.

Styret har en rekke oppgaver å ivareta, og må prioritere sitt kjerneansvar for drift og forvaltning av borettslaget til beste for alle beboerne. Det er derfor uheldig dersom styret pålegges oppgaver som ligger utenfor dets mandat.

På denne bakgrunn anbefaler styret at vedtaket ikke godkjennes.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter tiltak iht forslaget

Sak 13

Installasjon av bom mellom Vækerøveien 130D og 130C

Forslag fremmet av:
Erik Skare og Mathilde Simonnes, Vækerøveien 130E, Geirr Olav Gram og Gyrid Gunnes, Vækerøveien 130D, Mathilde Pauline Ensjø og Hilde Haaland, Vækerøveien 130B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Strekningen mellom 130D og 130C utgjør den siste delen av borettslagets interne veisystem og benyttes av all trafikk som snur for å kjøre ut av Lysejordet borettslag. Strekningen er over 120 meter lang og oppleves som en «fri kjøring» for utålmodige bilister som må snu, noe som fører til at mange – særlig taxisjåfører – holder uakseptabel høy fart. Området ligger i umiddelbar nærhet til Lysejordet skole og borettslagets lekeplass, som daglig benyttes av barn.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter installasjon av en bom mellom Vækerøveien 130D og 130C med sikte på å redusere hastighet og uønsket gjennomkjøring på denne strekningen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte nødvendige beslutninger om teknisk løsning og finansiering innenfor ordinært budsjett.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter installasjon av en bom mellom Vækerøveien 130D og 130C med sikte på å redusere hastighet og uønsket gjennomkjøring på denne strekningen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte nødvendige beslutninger om teknisk løsning og finansiering innenfor ordinært budsjett.

Vedlegg
4. Bom.jpg

Sak 14

Tillatelse til å installere varmepumper i rekkehusene

Forslag fremmet av:
1. Kristina og Mustafa Sæterdal Kømurcu, Vækerøveien 120H 2. Katrine Nergård og Per Sondre Sodeland, Vækerøveien 120R 3. Bente Larsen Kårstad og Stian Lågstad, Vækerøveien 128E 4. Birgitte Skajaa og Thomas Dørum Øverseth, Vækerøveien 124G

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det skal tillates å installere varmepumper i rekkehusene under følgende forutsetninger:

1. Styret utarbeider en oversikt over visse føringer, for eks. Mtp maks støynivå, plassering og liknende. Alle installasjoner må godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes basert på disse føringer.
2.

Profesjonell installasjon: Varmepumpen må installeres av et autorisert firma som har erfaring med slike installasjoner.

3. Støy: Varmepumpen må ha et lavt støynivå og ikke overskride tillatte støygrensene.
4. Vedlikehold: Beboeren er ansvarlig for regelmessig vedlikehold av varmepumpen for å sikre at den fungerer optimalt og ikke forårsaker problemer for andre beboere.
5. Beboerne som ønsker dette står selv for kostnaden.

Begrunnelse:

1. Vi bor i dag i eldre hus, med kun panelovner som oppvarming, noe som ikke er energieffektivt, og som gir svært høye strømutgifter. Rekkehusene har heller ikke varmtvann inkludert, noe som gir særlig høye strømutgifter. Her er også muligheter for plassering for varmepumpe uten at det vil påvirke naboer.
2. Varmepumper er et miljøvennlig alternativ til panelovner og andre elektriske varmekilder, og kan også brukes til kjøling på varme sommerdager.
3. Å tillate varmepumper gjør det mer attraktivt å bo i borettslaget
4. Nyere varmepumper er designet med avanserte støydempende teknologier, noe som gjør dem mye stillere enn tidligere modeller. Dette reduserer risikoen for støyplager for naboer.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar at beboere i borettslaget får tillatelse til å installere varmepumper under de ovennevnte betingelsene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret vil først presisere at generalforsamlingen tidligere har vedtatt at styret skal utrede saken, innhente faglig bistand og utarbeide forslag til retningslinjer for senere behandling. Det er ikke gitt noen generell tillatelse til installasjon av varmepumper.

Styret vil samtidig bemerke at arbeidet med saken ikke er ferdigstilt. Styret har i denne perioden vært nødt til å prioritere håndtering av skadesaker, nødvendig vedlikehold og andre presserende oppgaver. Det er likevel et mål å følge opp saken videre, og legge frem et helhetlig forslag til retningslinjer når dette arbeidet er gjennomført.

Installasjon av varmepumper vil normalt innebære inngrep i fasade og bygningskropp, og går utover vanlig bruk og vedlikehold. Slike tiltak må derfor behandles av generalforsamlingen, og vil normalt kreve kvalifisert flertall (2/3).

Styret mener det ikke er forsvarlig å delegere beslutningsmyndighet til styret alene, slik enkelte forslag legger opp til. Dette vil kunne gi risiko for ulik praksis og manglende likebehandling.

Videre reiser installasjon av varmepumper flere forhold som må avklares, blant annet knyttet til plassering, støy, hensyn til naboer, samt ansvar for drift og vedlikehold. I rekkehusbebyggelsen, med korte avstander mellom boenhetene, kan det være særlig utfordrende å plassere utedeler uten å medføre ulemper for naboer.

Styret mener derfor at generalforsamlingen først må ta stilling til om varmepumper skal tillates, og hvilke rammer som i så fall skal gjelde. Når dette er avklart, kan styret behandle enkeltsøknader innenfor vedtatte retningslinjer.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslagene om å gi styret fullmakt til å godkjenne installasjon av varmepumper, ikke vedtas.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at beboere i borettslaget får tillatelse til å installere varmepumper iht til forutsetninger i forslaget fra forslagsstillere/ beboere.

Sak 15

Tillatelse til installasjon av pipe og ildsted i rekkehus, samt utredning av mulighet i leilighetsbygg

Forslag fremmet av:
Hans Alexander Huseklepp, Vækerøveien 126 K

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I lys av økende energipriser og skjerpet fokus på beredskap har behovet for alternative oppvarmingskilder blitt viktigere. Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke uten strøm. Rekkehusene i Lysejordet Borettslag er i dag i stor grad avhengige av elektrisk oppvarming, noe som gjør beboerne sårbare ved strømbrudd – særlig i vinterhalvåret.

Et forslag om installasjon av pipe og ildsted ble vedtatt på generalforsamlingen i 2025, men styret har vurdert at vedtaket ikke oppfylte kravet til 2/3 flertall etter lov og vedtekter. Saken fremmes derfor på nytt, nå med et gjennomarbeidet forslag som adresserer de forhold styret har påpekt, og som er egnet til å stå seg juridisk og teknisk over tid.

Saken

Vi ber generalforsamlingen vedta å åpne for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene, innenfor klart definerte tekniske og juridiske rammer. Parallelt ber vi generalforsamlingen be styret utrede muligheten for tilsvarende løsninger i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp.

Vurdering

Beredskap og nytte En vedovn eller rentbrennende peis kan være en viktig beredskapsressurs ved strømbrudd, og bidra til økt bokomfort og lavere strømutgifter i perioder med høye priser. DSBs retningslinjer for egenberedskap kan leses her: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/

Tekniske forhold og takgjennomføring Styret har påpekt at installasjon av pipe i rekkehusene i mange tilfeller vil kreve gjennomføring i betongdekke og nytt hull i tak. Borettslaget er i gang med full utskifting av takene, og nye takgjennomføringer må derfor prosjekteres og utføres av takentreprenør for å ivareta tetthet og garanti. Dette må stilles som et absolutt krav i retningslinjene. Alle installasjoner skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til gjeldende tekniske krav og forskrifter (TEK17, brannforskrifter mv.).

Ansvar, kostnadsfordeling og overgang til borettslagets vedlikeholdsansvar Erfaringer fra Rønningen Borettslag, og prinsipper beskrevet i «Byggveileder Lysejordet borettslag 2012», viser at det over tid vil oppstå spørsmål om hvem som har vedlikeholdsansvar for pipeløp og gjennomføringer når disse blir en del av bygningsmassen. For å sikre forutsigbarhet – også ved eierskifter – bør følgende avklares og nedfelles i en «peisveileder» vedtatt av generalforsamlingen:

- Andelseier (eller entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i minimum **5 år** etter ferdigstillelse, i tråd med prinsippene i Byggveilederen
- Etter ansvarsperiodens utløp overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen
- Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres eksplisitt i peisveilederen

Luftkvalitet og hensyn til naboer Det stilles krav om at kun rentbrennende ildsteder (CE-merkede, miljøgodkjente) tillates installert. Før ordningen iverksettes skal styret gjennomføre en enkel utredning av mulig påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning mot naboer og felles uteområder. Krav til vedtype og fyringsmønster kan fastsettes i peisveilederen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende, med 2/3 flertall:

1. Åpning for installasjon i rekkehus Det åpnes for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene i Lysejordet Borettslag, på følgende vilkår:

- Installasjon krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret
- Takgjennomføring skal prosjekteres og utføres av borettslagets takentreprenør, for å ivareta tetthet og garantiansvar på tak
- Alle øvrige arbeider skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til TEK17, brannforskrifter og øvrige offentlige krav
- Kun rentbrennende, CE-merkede og miljøgodkjente ildsteder tillates
- Alle kostnader til installasjon bæres av andelseier
- Andelseier (eller utførende entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i 5 år etter ferdigstillelse; deretter overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen
- Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres i «Peisveileder for Lysejordet Borettslag», som utarbeides av styret og fremlegges til orientering/godkjenning

2. Utredning av mulighet for installasjon i leilighetsbygg Styret bes utrede mulighetene for installasjon av pipe og ildsted i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp – og fremlegge en anbefaling for neste ordinære generalforsamling.

3. Peisveileder og luftkvalitet Styret utarbeider en «Peisveileder for Lysejordet Borettslag» som regulerer tekniske krav, søknadsprosess, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og krav til ildsted og fyring. Før ordningen iverksettes gjennomføres en enkel utredning av påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning.

Styrets innstilling

Styrets flertall støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for ønsket om alternative oppvarmingskilder og økt beredskap.

Samtidig vurderer styret at forslaget reiser betydelige tekniske, økonomiske og juridiske utfordringer. Installasjon av pipe og ildsted vil innebære inngrep i bærende konstruksjoner og tak, og kan påvirke byggets tetthet, brannsikkerhet og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Styret mener også at forslaget vil kunne medføre økt ansvar og kostnader for borettslaget over tid, samt skape kompliserte avklaringer knyttet til ansvar, vedlikehold og eventuelle følgeskader.

På denne bakgrunn anbefaler styrets flertall at forslaget ikke vedtas.

Styrets flertall anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak Generalforsamlingen vedtar følgende, med 2/3 flertall: 1. Åpning for installasjon i rekkehus Det åpnes for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene i Lysejordet Borettslag, på følgende vilkår: Installasjon krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret Takgjennomføring skal prosjekteres og utføres av borettslagets takentreprenør, for å ivareta tetthet og garantiansvar på tak Alle øvrige arbeider skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til TEK17, brannforskrifter og øvrige offentlige krav Kun rentbrennende, CE-merkede og miljøgodkjente ildsteder tillates Alle kostnader til installasjon bæres av andelseier Andelseier (eller utførende entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i 5 år etter ferdigstillelse; deretter overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres i «Peisveileder for Lysejordet Borettslag», som utarbeides av styret og fremlegges til orientering/godkjenning 2. Utredning av mulighet for installasjon i leilighetsbygg Styret bes utrede mulighetene for installasjon av pipe og ildsted i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp – og fremlegge en anbefaling for neste ordinære generalforsamling. 3. Peisveileder og luftkvalitet Styret utarbeider en «Peisveileder for Lysejordet Borettslag» som regulerer tekniske krav, søknadsprosess, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og krav til ildsted og fyring. Før ordningen iverksettes gjennomføres en enkel utredning av påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning.

Sak 16

Parkeringsregler

Forslag fremmet av:
Tore L. Bergh, Vækerøveien 126A 7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bilene våre blir stadig større, mens garasjen forblir den samme som i 1978, da den ble utformet. Resultatet er at det er blitt trangere; det er vanskeligere å parkere, og det er blitt vanskeligere å komme inn og ut av bilene. Spesielt er det problematisk for dem som har parkeringsplass inntil en tett vegg. Det er derfor nødvendig å se på om vi må etablere kjøreregler for bruken av parkeringsplassene.

Først noen fakta:

Da garasjen ble designet i slutten av 1970-årene, var dimensjonerende bilstørrelse i veinormalene b x l = 1,8 x 4,8m, og p-plassene skulle være min. 2,3 m brede og 5,0 m dype. Disse gamle veinormalene fastsetter nødvendig sideplass til 0,5 m i tillegg til den faktiske bilbredden for at dørene skal kunne åpnes tilstrekkelig.

Bredden på kjørebanen i garasjen er dimensjonert ut fra plassbehovet når det skal svinges inn og ut av parkeringsplassen. Jo smalere p-plass, jo bredere må kjørebanen være, slik at bilen kan rettes opp før den kjører inn på plassen. Se illustrasjon. Sammenhengen er vist i denne tabellen:

Bredde p-plass: 2,3

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:7,0

Total bredde garasje: 17,0

Bredde p-plass: 2,4

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:6,5

Total bredde garasje: 16,5

Bredde p-plass: 2,5

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:6,0

Total bredde garasje: 16,0

(Byggforsk 1978)

Våre p-plasser er netto 2,33 m brede, og kjørebanen er 6,60 m bred. Dette er da litt i underkant av hva den skulle ha vært etter den gamle normen når en interpolerer verdiene i tabellen.

De som har plass inntil en tett vegg, trenger iht. gammel veinormal 0,5 m ekstra bredde, dvs. til sammen 2,8 m bred p-plass. Slik er det ikke hos oss, så de som har en slik plass, har et betydelig problem.

I dag er bilene blitt til dels betydelig større. Gjennomsnittsbredden er ca. 1,9 m (85-percentilen), og iht. dette er den dimensjonerende bilstørrelsen i den nye standarden til Sintef nå satt til b x h = 1,9 x 4,8 m. I samsvar med dette er normert p-plass nå 2,6 x 5,0 m. Her er det forutsatt 0,7 m sideplass for åpning av dørene, siden dørtykkelsen er større enn før. Lengden på nye biler nå er ofte opp til 5,0 m eller mere, og bilbredde på 2,0 m eller mer er ikke uvanlig, så selv med nye standarder vil p-plassene kunne bli for små.

P-plassene i vår garasje er mao. til dels for små selv for de opprinnelige dimensjonerende kjøretøyene, og i hvert fall for fleste nye bilene, og for mange er det nå vanskelig å parkere, også for dem som har mindre biler. Mange må kjøre fram og tilbake flere ganger for å få lirket bilen på plass. Det er vanskelig å åpne dørene uten å slå borti nabobilen, faren for karosseriskader er stor, man blir skitten på klærne fordi man kommer borti bilene, og lirkingen hindrer øvrig trafikk i kjørebanen mens parkeringen pågår. Garasjen kan ikke endres, da søyler og vegger er bærende konstruksjoner som ikke kan røres, så vi må forholde oss til de faktiske rammevilkårene.

Forslag: Derfor foreslås følgende retningslinjer:

- **Alle plasser markeres på asfalten med både dybde 5,0m og bredde 2,33 m.**
- **All parkering skal skje innenfor markeringene og på en slik måte et det blir mest mulig plass for en selv og naboene til å åpne dørene. Det oppfordres til samarbeid med naboen.**
- **Lange biler må parkeres så nær bakveggen som mulig, dvs. innenfor oppmerkingen.**
- **De som har oppbevaringsbur mot bakveggen, må parkere med front eller bagasjerom innunder dette.**
- **Oppbevaring av utstyr ved bakveggen må ikke føre til at bilen stikker mer enn 5,0 m ut.**
- **De som anskaffer bil med større bredde enn 2,0 m og/eller dybde 5,0 m, må på forhånd avklare med naboene ved siden av og vis-a-vis om de kan godta dette.**

En så stor bil som 2,0 x 5,0 m legger betydelige restriksjoner på naboenes manøvreringsmuligheter og valg av bil senere. Normalt er det i praksis ikke plass til mer enn én bil av denne størrelsen i et felt med 3 p-plasser.

Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m.

Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver

Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være..

Tabell og illustrasjoner er vist i vedlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for de utfordringene som er beskrevet knyttet til parkering i garasjen.

Parkering og bruk av garasjen er imidlertid allerede regulert gjennom borettslagets vedtekter og husordensregler, herunder krav om hensynsfull parkering og at parkering ikke skal være til hinder for andre.

Det fremlagte forslaget inneholder detaljerte bestemmelser som etter styrets vurdering vil være krevende å praktisere.

Parkeringsplassene i garasjen varierer også i størrelse og utforming, blant annet med ulik avstand mellom søyler, noe som kan gi uheldige og urettferdige utslag mellom beboere. Styret mener også at flere av punktene innebærer nye begrensninger, og at det er uklart om forslaget er ment som bindende regler eller veiledende retningslinjer.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag: Derfor foreslås følgende retningslinjer: Alle plasser markeres på asfalten med både dybde 5,0m og bredde 2,33 m. All parkering skal skje innenfor markeringene og på en slik måte et det blir mest mulig plass for en selv og naboene til å åpne dørene. Det oppfordres til samarbeid med naboen. Lange biler må parkeres så nær bakveggen som mulig, dvs. innenfor oppmerkingen. De som har oppbevaringsbur mot bakveggen, må parkere med front eller bagasjerom innunder dette. Oppbevaring av utstyr ved bakveggen må ikke føre til at bilen stikker mer enn 5,0 m ut. De som anskaffer bil med større bredde enn 2,0 m og/eller dybde 5,0 m, må på forhånd avklare med naboene ved siden av og vis-a-vis om de kan godta dette. En så stor bil som 2,0 x 5,0 m legger betydelige restriksjoner på naboenes manøvreringsmuligheter og valg av bil senere. Normalt er det i praksis ikke plass til mer enn én bil av denne størrelsen i et felt med 3 p-plasser. Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m. Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være..

Vedlegg

5. IMG_0165.jpeg
6. IMG_0166.jpeg

Sak 17

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget består av 228 enheter, og styret har ansvar for forvaltning av betydelige verdier, inkludert drift, vedlikehold og økonomi.

Bygningsmassen er av eldre dato og krever betydelig og løpende vedlikehold, noe som bidrar til et høyt og vedvarende arbeidsnivå i styret.

Arbeidsmengden har i tillegg vært særlig høy det siste året som følge av et omfattende takprosjekt. Styret har valgt å ikke foreslå et ekstraordinært tilleggshonorar for dette arbeidet.

Samtidig mener styret at det samlede honoraret bør ligge på nivå med gjennomsnittet for sammenlignbare borettslag.

Tall fra OBOS viser at gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag med 81–250 enheter ligger rundt 1 800–1 900 kroner per bolig per år. Se undersøkelse:

https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

Styret mener det er rimelig at vårt borettslag ikke ligger under dette nivået, både av hensyn til arbeidsmengde, ansvar og behovet for å sikre stabil rekruttering tilstyrearbeid. Det foreslåtte honoraret er i tråd med gjennomsnittet for sammenlignbare borettslag.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Styrets innstilling
Styrets flertall støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 425 000.

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Unni Skjelnes

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

- Janette Alvestad

Sak 19
Valg av valgkomitè

3 på valg for 1 år

Roller og kandidater

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

- Eirik Gramstad
- Marie Garfjeld
- Sondre Hopland

Sak 20
Valg av tillitsvalgte

Verv på valg:
Styreleder: 1 på valg for 2 år
Styremedlem : 3 på valg for 2 år
Varamedlem: 2 på valg for 1 år

Valgkomiteens innstilling
Valgkomiteen anbefaler at generalforsamlingen velger følgende kandidater til styret:

- **Unni Skjelnes** – innstilles til gjenvalg som styreleder
- **Kay Lægreid Iversen** – innstilles til gjenvalg som styremedlem
- **Henning Kaland** – innstilles som nytt styremedlem
- **Herman Lingefelt** – innstilles som nytt styremedlem

Valgkomiteen mener den foreslåtte sammensetningen gir en god balanse mellom erfaring, kontinuitet og ny kompetanse, og anbefaler at innstillingen vedtas i sin helhet.

Valgkomiteens brev med nærmere begrunnelse for innstillingen og presentasjon av kandidatene er vedlagt innkallingen.

Roller og kandidater

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

- Unni Skjelnes

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kay Lægraid Iversen
- Henning Kaland
- Herman Lingfelt
- Anders Rosness Dahle
  Ikke innstilt av valgkomiteen.

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

- Eirik Gramstad
- Jan Robert Søderstrøm

Vedlegg

1. Lysejordet_Valgkomiteen_innstilling_2026.pdf

Styrets årsrapport

Generelle opplysninger om Lysejordet Borettslag
Borettslaget består av 228 andelsleiligheter. Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305097, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 28 955 956. Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget 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. Lysejordet Borettslag har ingen ansatte.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Unni Skjelnes, Vækerøveien 124K
Nestleder: Janette Alvestad, Vækerøveien 132O
Styremedlem: Kay Lægraid Iversen, Vækerøveien 120S
Styremedlem: Kristoffer Borgen Kvilten, Vækerøveien 130H
Styremedlem: Anders Rosness Dahle, Vækerøveien 126J

Varamedlemmer:
Eirik Gramstad, Vækerøveien 116 D
Jan Robert Søderstrøm, Vækerøveien 132 A

Valgkomiteen for Lysejordet borettslag har vært:
Eirik Gramstad ,Vækerøveien 116 D
Marie Garfjeld, Vækerøveien 124 L
Sondre Hopland, Vækerøveien 120 B

Styrets beretning 2025

Takprosjektet – det største løftet i borettslagets historie

2025 har i stor grad vært preget av det omfattende takprosjektet. Arbeidet startet opp like før sommeren 2025 og er planlagt ferdig i juni 2026. Prosjektet har omfattet utbedring og rehabilitering av totalt ca. 10 000 kvadratmeter takflater. Arbeidet har vært nødvendig for å sikre byggenes levetid, bedre overvannshåndtering og redusere risikoen for fremtidige skader.

Det er lagt ny UV-bestandig taktekking som er dimensjonert for å tåle eksponering uten elvegrus på toppen. Samtidig har det blitt gjennomført omfattende utbedringer av fallforholdene på takene. Flere områder hadde manglende eller feil fall mot sluk, noe som førte til stående vann på takflaten. Dette er nå korrigert med riktig oppbygging og forbedret drenering. For ytterligere å sikre takene mot vannansamling er det etablert nødutløp på alle tak. Disse skal forhindre at vann blir stående ved eventuelle tette sluk, samtidig som de fungerer som en synlig varsling dersom sluk må renses eller utbedres.

Prosjektet har også inkludert:

- Nye beslag på gesimser og ventilasjonskasser
- Forlengelse av ventilasjonsrør for å redusere risiko for kondens i kassene
- Etterisolering i randsoner rundt takene der eksisterende isolasjon hadde krympet
- Montering av insektnetting i alle takhatter for å hindre insekter og vepsebol
-

Når prosjektet er ferdigstilt, vil borettslaget ha tette og robuste takløsninger som gir økt trygghet og bedre bygningsmessig kvalitet i mange år fremover. Arbeidene er utført med materialer og løsninger som er dimensjonert for lang levetid, og prosjektet leveres med garantier i henhold til gjeldende krav og avtaler. Dette gir borettslaget en trygg og fremtidsrettet investering med forventet levetid på flere tiår ved normalt vedlikehold.

Prosjektet vil også bidra til å redusere antall skadesaker knyttet til lekkasjer og utette tak. Borettslaget har over tid hatt flere kostbare saker som følge av aldrende taktekking og manglende dokumentasjon på tidligere utbedringer, noe som i flere tilfeller har ført til manglende forsikringsdekning.

Med nye tak, dokumenterte løsninger og oppdatert utførelse vil risikoen for fremtidige skader og uforutsette kostnader bli betydelig redusert

Et styre med tydelige prioriteringer

Styret har de siste årene hatt en gradvis fornyelse, og fire av fem styremedlemmer har kommet inn i løpet av de siste to–tre årene. Dette har bidratt til nye prioriteringer og et sterkere fokus på planmessig vedlikehold, risikoreduksjon og mer langsiktig drift av borettslaget.

Gjennom året har styret prioritert tiltak som reduserer risiko for skader og sikrer bygningsmassen over tid. **Det innebærer at nødvendige vedlikeholdstiltak må prioriteres foran mindre kritiske forbedringer.**

Borettslaget har samtidig omfattende vedlikeholdsbehov, og styrets arbeid omfatter alt fra økonomi og prosjektstyring til tekniske installasjoner, skadesaker og leverandøroppfølging. Arbeidsbelastningen har derfor vært høy gjennom året.

Selv om borettslaget fortsatt står overfor store vedlikeholdsbehov, ser styret nå tegn til en mer stabil utvikling. Flere av de mest kritiske problemområdene er nå under utbedring, og det forebyggende vedlikeholdsarbeidet gir gradvis bedre kontroll på drift, skadesaker og fremtidige kostnader.

Vannledninger og lekkasjer
Det ble i løpet av året avdekket tre større lekkasjer på hovedvannledningen under rekkehusrekken i Vækerøveien 132 F–K. Situasjonen medførte stor risiko for ytterligere brudd og potensielle vannskader i boligene. Styret har, med bistand fra Lillestrøm Rør og Opak, vurdert ulike løsninger for utbedring av anlegget. Det ble besluttet å etablere ny vannledning på den berørte strekningen. Den valgte løsningen ble vurdert som den mest hensiktsmessige, både for å begrense belastningen for berørte beboere under gjennomføringen og for å sikre et driftssikkert og varig ledningsanlegg med stabil vannforsyning.Det har også vært andre lekkasjer og vannrelaterte hendelser gjennom året. Disse sakene har krevd betydelige ressurser fra både styret og leverandører, og understreker behovet for fortsatt forebyggende vedlikehold.
Elbillading og strøm
Elbillading har vært en krevende sak i 2025. Styret har brukt betydelige ressurser på feilsøking, dialog med leverandører og oppfølging av ladeanlegget. Ladeløsningen er nå mer stabil enn tidligere, men styret følger fortsatt opp enkelte deler av anlegget videre. Borettslaget har også inngått avtale om Norgespris på felles strøm ut 2026. Ladeprisen for elbillading er derfor fastsatt til 0,90 kr per kWh i samme periode.

Drift, vedlikehold og gjennomførte tiltak
Gjennom året er det gjennomført en rekke tiltak for å forbedre drift, sikkerhet og bomiljø:

- utskifting av motor i garasjeport
- nye digitale skjemaer og temasider på Vibbo
- mobilnøkkel på felles inngangsdører og garasjer

- mulighet for mobilnøkkel til egen bolig
- etablert ny ordning for smøring og vedlikehold av åpningsvinduer og balkongdører via bestilling på Vibbo
- montert pullert ved REMA 1000 for å forhindre gjennomkjøring gjennom borettslaget og bedre sikkerheten i området
- maling av søppelskur
- rengjøring av deler av fasader, gavlvegger og beslag

Ny belysning i garasjen
Belysningen i garasjen er skiftet ut etter lengre tid med svake og ujevne lysforhold. Det nye anlegget gir bedre lys, økt trygghet og mer stabil drift

Radonmåling
Det ble gjennomført radonmåling i borettslaget vinteren 2025. Resultatene viser gjennomgående lave nivåer i store deler av bygningsmassen.Det ble samtidig avdekket enkelte rekkehus med forhøyede verdier. Alle som bor i rekkehus med verdier over 100 Bq/m3 har fått tilbud om ventilasjonstiltak, og alle rekkehus som har verdier over 200 Bq/m3 har fått radonsug. Berørte beboere er fulgt opp direkte.Det vil bli gjennomført kontrollmålinger i høst/vinter for å sikre at tiltakene har ønsket effekt. Rekkehus som ikke fikk utført målinger i vinteren 2025 vil også få tilbud om radonmåling.

Uteområder og miljø
Styret har mottatt støtte fra OBOS Miljøfond, noe som gjør det mulig å starte oppgradering av enkelte uteområder uten direkte belastning på borettslagets økonomi. Det er også gjennomført flere mindre tiltak som bidrar til et mer ryddig og helhetlig bomiljø. I løpet av året ble det også testet en ny ordning for bortkjøring av hageavfall med faste hentepunkter langs gangveiene. Erfaringene er gode, med mindre feilbruk av søppelskurene og enklere håndtering for både beboere og drift.

Planlagte tiltak i 2026 og 2027
Styret vil fortsette arbeidet med å styrke bygningsmassen og redusere risikoen for fremtidige skader.

Følgende tiltak vil ha høy prioritet i tiden fremover:·

- ferdigstillelse av takprosjektet i 2026
- vurdering og eventuell utbedring av terrasse- og balkongkasser·
- vurdering av tiltak knyttet til brannvarsling i blokkene i 2026/2027
- utskifting av bodtak (oppstart før sommeren 2026)·
- videre arbeid med å redusere vannrelaterte skader
- videre vurdering av avløp og tekniske installasjoner· oppgradering av enkelte uteområder

Alle større tiltak må prioriteres nøye og vil i hovedsak finansieres gjennom lån.

Andre planlagte tiltak
Noen tiltak som tidligere har vært vurdert for 2025 lot seg ikke gjennomføre som planlagt. Året har vært preget av omfattende arbeid med vannskader, lekkasjer og andre akutte vedlikeholdsoppgaver som har måttet prioriteres først. Styret vil derfor gjøre nye vurderinger av flere tiltak i løpet av 2026 og 2027, blant annet knyttet til avløp, sykkelparkering og større bygningsmessige oppgraderinger.

Avløp
Styret arbeider fortsatt med å vurdere videre tiltak knyttet til avløpssystemene i borettslaget. Dette inkluderer

innhenting av faglige vurderinger og gjennomgang av ulike løsninger for å sikre riktige prioriteringer og mest mulig langsiktige tiltak. Det er i tillegg gjennomført faste vedlikeholdsspylinger og rengjøring av kummer flere steder i borettslaget. Styret vurderer også videre organisering og oppfølging av avløpsvedlikeholdet for å sikre mer stabile og langsiktige løsninger.

Eierløse sykler

Det er fortsatt utfordringer knyttet til sykler som ser ut til å være forlatt eller ikke lenger i bruk i fellesområdene. Styret satser derfor på fjerning av eierløse sykler i løpet av året.

Vinduer, etterisolering og kledning

Etter at takprosjektet er ferdigstilt, vil styret vurdere videre oppgraderinger av bygningsmassen, blant annet utskifting av større vindusflater, etterisolering og ny kledning på deler av bebyggelsen. Dette vil være omfattende prosjekter som vil kreve betydelige investeringer og i hovedsak måtte finansieres gjennom lån. Med dagens vedlikeholdsbehov og nødvendige prioriteringer er det derfor sannsynlig at slike tiltak vil måtte skyves ytterligere frem i tid. Styret mener samtidig at dette vil være viktige tiltak på lengre sikt, både for å redusere energitap, forbedre inneklima og sikre bygningsmassen bedre over tid.

Beboernes rolle

Alle beboere kan bidra til et tryggere og mer robust borettslag. Enkle tiltak som god utlufting, stabil innetemperatur og rask varsling ved feil reduserer risikoen for fukt- og vannskader og sparer både tid og kostnader. Det er også viktig at beboerne holder seg oppdatert på informasjon som publiseres på Vibbo og bruker e-post ved kontakt med styret. Dette bidrar til mer effektiv oppfølging og bedre prioritering av fellesskapets ressurser.

Avslutning

2025 har vært et år preget av store prosjekter, krevende prioriteringer og omfattende arbeid med å sikre borettslaget for fremtiden. Styret har gjennom året arbeidet målrettet med å håndtere utfordringer som har bygget seg opp over lang tid. Selv om det fortsatt gjenstår mye arbeid, ser vi nå tydelige tegn til en mer stabil og forutsigbar utvikling.

Arbeidet vil ta tid, men retningen er tydelig: Lysejordet Borettslag skal sikres, moderniseres og driftes mer langsiktig enn tidligere. Styret mener borettslaget nå er i gang med et nødvendig og langsiktig løft som vil komme både dagens og fremtidige beboere til gode.

Viktig informasjon

Kontakt med styret

Styret mottar svært mange henvendelser. For å kunne følge opp saker på en ryddig og effektiv måte, ber vi om at all kontakt med styret skje via e-post til: lysejordet@styrerommet.no

Tema på Vibbo

Styret publiserer mye viktig informasjon på Vibbo. Vi ber derfor alle beboere sjekke temaer på Vibbo før eventuelt styret kontaktes.

Oppslagstavle

Oppslagstavlen på Vibbo er borettslagets digitale erstatning for en fysisk oppslagstavle. Her kan beboere for eksempel etterlyse eller melde fra om funnede gjenstander, spørre om hjelp til dyrepass eller annen småhjelp i nabolaget.

Henvendelser eller innlegg rettet til styret skal imidlertid ikke publiseres på oppslagstavlen.

Til generalforsamlingen i LYSEJORDET BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for LYSEJORDET 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, 04. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948305097, KLIENTNR. 461

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.		**-1 665 671**	**-356 881**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 627 099	-957 001
Tilbakeføring av avskrivning	14	112 562	121 288
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-545 920	-459 788
Innsk. øremerk. bankkto		-11 791	-13 288
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 927 752**	**-1 308 789**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 262 081**	**-1 665 671**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 642 946	342 234
Kortsiktig gjeld		-1 380 864	-2 007 905
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 262 081**	**-1 665 671**

Dokument-ID 09222115557576610990

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948305097, KLIENTNR. 461

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 631 910	12 843 046	15 164 000	16 923 000
Vaskeri	3	100	6 400	10 000	0
Ladeinntekter elbil		26 054	0	0	0
Andre inntekter	3	514 525	386 368	180 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 172 589**	**13 235 814**	**15 354 000**	**16 973 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-39 480	-39 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-280 000	-280 000	-425 000
Avskrivninger	14	-112 562	-121 288	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 625	-14 250	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-256 005	-246 160	-260 000	-272 000
Konsulenthonorar		-675 214	-122 706	-70 000	-450 000
Drift og vedlikehold	7	-10 819 336	-4 702 793	-4 061 000	-15 965 000
Forsikringer		-1 956 261	-1 663 938	-1 889 000	-2 326 748
Kommunale avgifter	8	-3 593 493	-2 867 243	-3 230 000	-3 400 000
Energi/fyring	9	-749 113	-656 901	-650 000	-595 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 484 980	-1 359 712	-1 360 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-2 014 491	-1 537 599	-1 656 000	-2 342 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 076 430**	**-13 612 069**	**-13 511 000**	**-27 342 748**
DRIFTSRESULTAT		**-5 903 841**	**-376 255**	**1 843 000**	**-10 369 748**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	187 619	166 763	0	170 000
Finanskostnader	12	-910 877	-747 509	-687 000	-1 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-723 258**	**-580 746**	**-687 000**	**-1 330 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 627 099**	**-957 001**	**1 156 000**	**-11 699 748**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-6 627 099	-957 001		

Dokument-ID 09222115557576610990

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948305097, KLIENTNR. 461

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	14	481 583	594 145
Øremerkede bankinnskudd		496 354	412 744
Langsiktige fordringer	15	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 412 202**	**54 441 154**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 632	0
Forskuddsbetalte kostnader		390 380	339 928
Driftskonto OBOS-banken		2 245 547	0
Sparekonto OBOS-banken		2 386	2 306
SUM OMLØPSMIDLER		**2 642 946**	**342 234**
SUM EIENDELER		**57 055 148**	**54 783 389**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		17 633 812	24 260 911
SUM EGENKAPITAL		**17 656 612**	**24 283 711**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 410 853	11 956 773
Borettsinnskudd	17	16 144 200	16 144 200
Annen langsiktig gjeld		462 619	390 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 017 672**	**28 491 773**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 937	0
Leverandørgjeld		1 366 839	800 773
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	1 203 311
Påløpte renter		6 088	3 822
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 380 864**	**2 007 905**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 055 148**	**54 783 389**
Pantstillelse	18	57 488 400	57 488 400
Garantiansvar		0	0

Dokument-ID 09222115557576610990

Oslo, 27.04.2026
Styret i Lysejordet Borettslag

Unni Skjelnes/s/ Janette Alvestad/s/ Kay Lægraid Iversen/s/

Kristoffer Borgen Kvilten/s/ Anders Rosness Dahle/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

Bod	3 600
Eiendomsskatt	468 194
Felleskostnader	14 938 404
Leietillegg påbygg	26 556
Trappevask	195 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 631 910**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Asfaltarbeid (2024)	299 319
Lading av EL-bil	72 785
Kundeutbytte Gjensidige	47 968
Laddel	85 453
Nøkler	9 000
Vaskeri	100
SUM ANDRE INNTEKTER	**514 625**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

A.Hansen Gruppen AS	8 377 913
Frysja Farveh	27 990
Hilmatis AS	315 366
Nortekk AS	122 367
Oslo Låsservice AS	72 996
Radoni AS	42 550
Diverse	10 094
Sum Drift/vedlikehold bygninger	-8 969 276
Drift/vedlikehold VVS	-459 576
Drift/vedlikehold elektro	-222 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-743 068
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 079
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-71 460
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-143 823
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-62 490
Egenandel forsikring	-122 000
Kostnader dugnader	-19 721
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 819 336**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-464 195
Vann- og avløpsgebyr	-2 120 093
Renovasjonsgebyr	-1 009 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 593 493**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-476 726
Fyringsolje	-272 387
SUM ENERGI / FYRING	**-749 113**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 578
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 534
Vaktmestertjenester	-932 455
Vakthold	-186 401
Renhold ved firmaer	-399 366
Snørydding	-207 144
Gressklipping	-142 844
Andre driftskostnader	-41 178
Trykksaker	-60
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 480
Andre kontorkostnader	-5 914
Porto	-120
Kontingenter	-45 600
Bank- og kortgebyr	-2 988
Øreavrunding	-52
Velferdskostnader	-2 776
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 014 491**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	173 132
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 871
SUM FINANSINNTEKTER	**187 619**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-658 810
Pantegjeldsrenter	-198 692
Renter på leverandørgjeld	-51
Renter og provisjon kassekreditt	-53 324
SUM FINANSKOSTNADER	**-910 877**

Dokument-ID 09222115557576610990

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	51 200 000
SUM BYGNINGER	**51 200 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.28/bnr.955 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	243 125	
Avskrevet tidligere	-243 124	
		1
Innredning		
Kostpris	52 500	
Avskrevet tidligere	-25 000	
Avskrevet i år	-5 500	
		22 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	70 675	
Avskrevet tidligere	-65 376	
Avskrevet i år	-5 298	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2020	330 651	
Avskrevet tidligere	-146 037	
Avskrevet i år	-30 769	
		153 845
FARTSDEMPERE		
Tilgang 2023	61 179	
Avskrevet tidligere	-12 236	
Avskrevet i år	-5 438	
		43 505
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	655 000	
Tilgang 2020	20 375	
Avskrevet tidligere	-347 586	
Avskrevet i år	-65 558	
		262 231
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**481 583**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-112 562**

Dokument-ID 09222115557576610990

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**122 512**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2023	-12 644 139	
Nedbetalt tidligere	687 366	
Nedbetalt i år	493 158	
		-11 463 615
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	52 762	
		-9 947 238
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 410 853**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-16 144 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 144 200**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 144 200
Pantelån	21 410 853
TOTALT	**37 555 053**

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

Bygninger	51 200 000
Tomt	2 111 753
TOTALT	**53 311 753**

Dokument-ID 09222115557576610990

Vedlikeholdshistorikk

Vedlikeholdshistorikk		
2026	Takprosjekt	10 000 kvm tak er ferdig rehabilitert juni 2026
2026	Ny belysning i garasjen	Utstabil og svak belysning erstattet med ny.
2026	Gangfelt	Ny oppmerking
2026	Utbedring av flere store vannlekkasjer under bakken og i bygningskonstruksjoner	Flere større lekkasjer på hovedvannledning avdekket og utbedret, brudd på soilrør i rekkehus.
2026	Ny hovedvannledning for rekkehus 132 F-K	Etablert ny hovedvannlending pga mange store brudd på eksisterende (ikke mulig å reparere)
2026	Ny kum med stoppekran på hovedvannledning	Ifm utbedring av større lekkasje i grunn under lekeplass v 124 A
2026	Pullert og ny bom	Ny bom og pullert i enden av nedre vei mot Møllefaret (gml ødelagt). Ny pullert på stikkvei ned fra Rema, for å hindre uønsket biltrafikk.
2026	Tak over garasjeport og hovedinnganger blokker	Utbedring av lekkasjer, montering av manglende beslag, ny takrenne
2026	Lufteventiler	Montert ekstra lufteventiler i flere rekkehus og leiligheter for å forhindre kondens og redusere radon.
2026	Smøring av vinduer og balkongdøerer	Tilbud om smøring av vinduer og balkongdører, gjennomført i ca. 40 boliger
2026	Bodtak, oppstart mai/juni	Tilbud mottatt og signert. 13 eternitt tak saneres og skiftes.
2026	Motor i garasjeport	Defekt motor skiftet
2026	Elbil-lading, sikre stabil lading	Større kartlegging og utbedring av problemer i anlegget, i samarbeid med Laddel og Nopek.
2026	Radon kartlegging og tiltak	Foretatt 2 runder med målinger i borettslaget. Tiltak gjennomført: ekstra lufteventiler og radonsug.
2025	Forprosjekt tak	Kartlagt leverandører, innhentet tilbud og utarbeidet overordnet plan

		for gjennomføring av takprosjektet
2025	Elektriske bommer	Montert elektriske bommer for å redusere uønsket trafikk
2025	Ekspasjonskar	Installert ekspansjonskar i alle berederrom
2025	Asfaltering	Asfaltert veien fra Vækerøveien og oppgradert parkeringsplasser
2025	Nytt betalingssystem	Installert nytt betalingssystem i vaskeriene
2025	HMS	Innført nytt HMS-system og gjennomført sikkerhetstiltak i fellesarealer og garasje
2025	Stakekum	Installert ny stakekum og inngått avtale om regelmessig spyling av kritiske avløpsrør
2025	Utbedring av lekkasjer	Utført lekkasjesøk og utbedring av vannrør med brudd og lekkasjer
2025	Befaring av hele bygningsmassen ifm utarbeiding av brannrapport fra brannrådgiver.	Gjennomført befaring av borettslaget med hensyn til gjeldende brannkrav og nødvendige utbedringer. Brannrapport utarbeidet og mottatt.
2025	Reforhandling avtaler	Reforhandlet avtaler med vaktmester, rørlegger, elektriker og rengjøringstjenester
2025	Sikkerhet på parkeringsplass utenfor Rema 1000	Vurdert sikkerheten på parkeringsplassen utenfor Rema 1000; satt opp flere skilt og redusert antall parkeringsplasser for bedre sikt
2025	Skiftet motorer i ventilasjonsanlegg blokkene	Motorene i ventilasjonsanlegget for terrasseblokkene er skiftet ut for bedre inneklima og driftssikkerhet.
2025	Rehabilitert og lagt om taket i 122 A–D	Rehabilitering og omtekking av takene i rekke 122 A, B, C og D er gjennomført.
2025	Tettet lekkasje fra berederrom til garasje	Lekkasje fra berederrom til garasje er lokalisert og utbedret for å forhindre videre vannskader.
2025	Rengjort gavlfasader og beslag nederste rekke	Gavlfasader og beslag på nederste rekke er rengjort.

		Øvrige rekker planlegges rengjort i neste fase.
2025	Registrert tilstand bodtak – utskifting høst 2025	Tilstand på bodtak er kartlagt. Utskifting planlegges gjennomført høsten 2025.
2025	Juletrebelysning	Montert ny belysning på juletreet utenfor Rema 1000
2024	Brannportene i garasjeanlegget er gjenopprettet	Brannportene i garasjeanlegget var fra langt tilbake satt ut av drift. Disse er nå gjenopprettet.
2024	Fukt i garasjen	Arbeidet med utbedring har oppstart våren 2024. Et større prosjekt som innebærer tre terrasser og to tak. Garasjeanlegget kan mulig males opp i 2025
2024	Utbedring av frittstående boder fortsetter	Utbedring av frittstående boder nærmer seg slutten og forventes ferdige i 2025
2023	Utskiftning av brannslukningsapparater	Rekkehusleilighetene har fått ett ekstra og har to stk.
2022	Oppstart av rehabilitering/utbedring av de frittstående bodene	Arbeidet inkluderer fjerning av eternitttak og formodes ferdigstilt 2024
2022	Installering av ny kjøreport i garasjen	Garasjen kan åpnes med portåpner eller ved app Palgate.
2021		
2020		Rehabilitering av terrassekasser i rekkehus 118 G-H-F-G. 122 A-B-C-D. 126 D-E-FG-H-J-K-L-M-N-O. 130 A-B C-D-E. 116 D-E-F-K-L. 120 E-F-G-H-P Q-R-S-T-U-V. Reparasjon av diverse betongskader. Diverse reparasjonsarbeider terrasser blokkene. Utskifting av felt med kledning ved inngangspartier blokker, oppgang 118 A, B, 126 A og130 G, H, samt noe reparasjonsarbeid. Rengjøring og re maling av gavlvegg ved garasjeinnkjøring. Rehabilitering av tak 128 C. Skifte kledning vegg 128 H. Oppgradering av 4 lekeplasser med oppussing av noe eksisterende utstyr og innkjøp av nytt utstyr. Ferdigstilling av

		utskifting av taklamper i fellesareal oppganger i terrasseblokkene (LED med bevegelsessensor). Utskifting av taklamper i garasjeanlegget (LED med bevegelsessensor). Diverse utbedringer beredere i terrasseblokk 126. Utskifting til nye låssylindere i garasjeanlegget. Etablering av nye fellesstativer postkasser for andelseiere i rekkehus (pålegg fra Posten).
2019		Rehabilitering av gavlvegg rekkehus 116 A. Rehabilitering av terrassekassekasser 116 A-B-C-G-H-J, 132 F-G-J-H-K-P-O-R samt reparasjon og pussing av diverse betongskader. Reparasjon av lekkasjer diverse terrasser. Utskifting av felt med kledning 2. og 3.etg vestvendte vegger hele øvre vei østside. Diverse utskifting av kledningsbord rundt om. Start utskifting av taklamper i fellesareal oppganger terrasseblokkene (LED og med 39 av 60 Vedlegg 1 Årsrapport 2021.pdf 19 Lysejordet Borettslag bevegelsessensor). Ny felles infrastruktur til elbil lading i garasjeanlegget. Vedlikeholds-spyling av alle avløp/nedløp terrasseblokker og rekkehus. Maling av alle rekkverk uteområdet og takkonstruksjoner mellom terrasseblokkene
2018		Rehabilitering av gavlvegger rekkehus 128- og 132 rekke. Rehabilitering av terrassekasser, 128-rekke, 132-rekke og deler av 120/124-rekke nærmest fotballbanen. Reparasjon og pussing av diverse murskader. Utskifting av beslag etasjeskiller diverse rekkehus. Utskifting av felt med kledning 2. og 3.etg vestvendte vegger nedre vei

		østside. Diverse utskifting av kledningsbord rundt om. Rens av ventilasjonskanaler i avtrekkssystem i terrasseblokkene. Ny steintrapp fra nedre vei til garasjeinnkjøring. Renhold av store gavlvegger. Utskifting av alle utelys lamper (til LED)
2017		Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt).
2017		Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av diverse terrassekasser rekkehus (128-rekken). Tak 122 B og 120 M-O korrigering av fall til sluk. Utskifting av diverse beslag etasjeskiller rekkehus øvre og nedre vei. Utskifting av endel lysarmatur i fellesarealer (LED). Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt). Diverse utskifting av kledning.
2016		Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Utskifting av inngangsdører til oppgangene terrasseblokkene. Fjerning av stein på diverse tak rekkehus.Maling av murvegger kjeller-/garasjeetasjen blokkene. Diverse snekkerarbeider og utskifting avkledning, utvendige gjerder.
2015	Utskiftning sikringsskap	
2015-2017	Utskiftning av gavlvegger	2015: 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. Vedlegg 1 40 av 60 Årsrapport 2021.pdf BESKYTTET 20 Lysejordet Borettslag 2016: Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. 2017: Rehabilitering av 9 store

		og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter.
2015	Diverse	Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordbryter i alle leilighetene i terrasseblokkene og rekkehusene. Utskifting innmat sikringsskap til automatsikringer vaskerier, traktorgarasje, styrerom og verksted. Montering av 4 tilførselsskap elektro el-biler. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 118- og 130 blokkene. Maling av utvendige garasjevegger. Rehabilitering av 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av terrassekasser mellom blokkene. Fjerning av stein tak rekkehus Vv 120 U og 132 E. Utskifting av tak/nye nedløp trappeløp 9 knottleiligheter. Nytt gjerde v/ Vv132 R. Utskifting av vinduer styrerom/vaktmesterkontor. Nytt taktekke 120 U. HMS utbedring av røyk luker i blokkene.
2014	Diverse	Utskifting av 4 stk hovedfordelingstavler elektro. Rehabilitering av 8 stk gavlvegger rekkehus. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 126- og 122 blokkene. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing og skifte av sand lekeplasser. Utskifting av vinduer i tilbygg rekkehus. Diverse snekkerarbeider. Utbedring av avvik HMS/brannsikkerhet. Malearbeider garasjeanlegget. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Fjerning av stein tak rekkehus (lekkasjeproblematikk). Nye

		utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene.
2013	Nye inngangspartier i blokkene	Rehabilitert gavlvegger i rekkehus. Oppgardering av lekeplass. Oppgradering av kabelnett til fiber. Utskifting av nød- og ledelys i garasjeanlegg.
2012	Utskifing av dører og vinuder	Utskifting av avtrekksvifter i garasjeanlegget. Rehabilitering av gavlvegger. Nye inngangspartier. terrasseblokker. Maling på dugnad. Utvidelse av standplasser renovasjon. Drenering
2011	Takarbeider	Takarbeider, reparasjon og vask av gavlvegger. Etablering av ny renovasjonsordning. Ny kaldtvannsledning. Utskifting av vindu og dører. Drenering.
2010	Diverse	Drenering, innkjøp og av dører og vinduer, ventilasjonsrens i 122, 126 og 130 blokkene, boning i blokkene, diverse reparasjoner av terrassene
2009	Drenering, asfaltering mm	Drenering, asfaltering, takarbeid og reparasjon av gavlvegg. Innkjøp av ny feiemaskin.
2008	Varmtvannsberedere og stoppekraner mm	Fullført utskifting av røropplegg og varmtvannsberedere i blokkene samt omlegging av stoppekraner. Diverse takarbeid og dreneringsarbeid
2007	Utskifting av rør og varmtvannsberedere i blokkene	Utskifting av rør og varmtvannsberedere i blokkene, det ble også påbegynt arbeid med omlegging av stoppekraner fra bodene i blokkene og til midtgangen i kjelleren.

Vedlegg 4 til sak 13. Installasjon av bom mellom Vækerøveien 130D og 130C

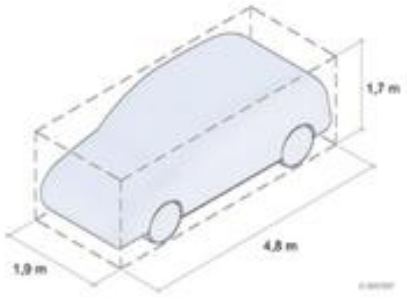


Vedlegg 5 til sak 16. Parkeringsregler

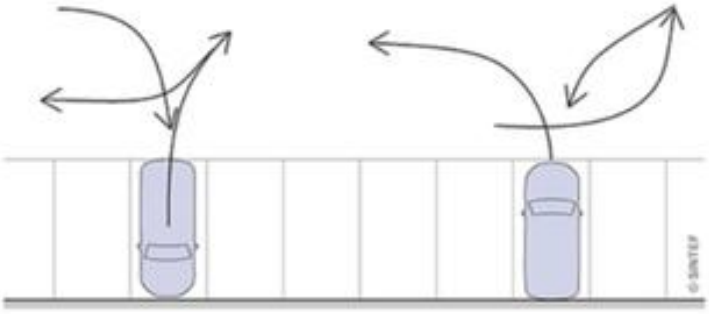
Bredde p-plass	Lengde p-plass	Bredde kjørebane	Total bredde garasje
2,3	5,0	7,0	17,0
2,4	5,0	6,5	16,5
2,5	5,0	6,0	16,0

(Byggforsk 1978)

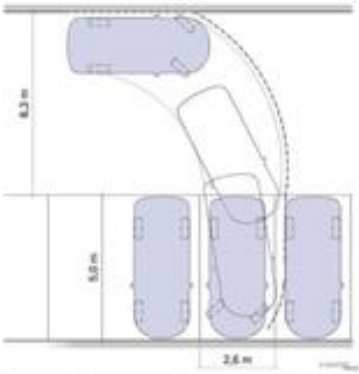
Vedlegg 6 til sak 16. Parkeringsregler



Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m.



Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver



Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være.

0461 Lysejordet Borettslag

Dato 28.04.26.

1. Valgkomiteens sammensetning

Valgkomiteen for Lysejordet Borettslag har i år bestått av

Eirik Gramstad	Vækerøveien 116 D
Marie Garfjeld	Vækerøveien 124 L
Sondre Hopland	Vækerøveien 120 B

2. Innstilling av styre:

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater til styret i perioden 2026 – 2028 (2 år)**:**

Leder:	
Unni Skjelnes (**gjenvalg**)	Vækerøveien 124 K
Styremedlemmer:	
Kay Lægraid Iversen (**gjenvalg**)	Vækerøveien 120 S
Henning Kaland (**ny**)	Vækerøveien 122 F
Herman Lingfelt (**ny**)	Vækerøveien 128 P
Janette Alvestad (ikke på valg før 2027)	*Vækerøveien 132 O*

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater som varamedlemmer til styret i perioden 2026 – 2027 (1 år)**:**

Eirik Gramstad (**gjenvalg**)	Vækerøveien 116 D
Jan Robert Søderstrøm (**gjenvalg**)	Vækerøveien 132 A

3. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Unni Skjelnes (**gjenvalg**)	Vækerøveien 124 K

4. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Janette Alvestad (**gjenvalg**)	Vækerøveien 132 O

5. Som valgkomité foreslås (1 år):

Eirik Gramstad (**gjenvalg**)	Vækerøveien 116 D
Marie Garfjeld (**gjenvalg**)	Vækerøveien 124 L
Sondre Hopland (**gjenvalg**)	Vækerøveien 120 B

Presentasjon av kandidatene til styret og valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har gjennomført en åpen og grundig prosess for å motivere beboere til å melde sin interesse til styreverv i borettslaget. Valgkomiteens endelige innstilling bygger på et behov for kontinuitet i pågående prosjekter og forsterket faglig kompetanse.

Valgkomiteen anbefaler at innstillingen vedtas.

For å sikre stabilitet i det viktige arbeidet med infrastruktur og vedlikehold som allerede er igangsatt, innstiller vi til gjenvalg av styreleder Unni Skjelnes og styremedlem Kay Lægraid Iversen. De har begge sittet én periode (to år), og har lagt et godt grunnlag for videreføring av pågående prosjekter, særlig knyttet til vedlikehold, renovering og utvikling av borettslaget. Sammen med Janette Alvestad, som ikke er på valg i år, vil de bidra til nødvendig kontinuitet i styret.

Samtidig ser vi et klart behov for å styrke styret med nye og motiverte medlemmer med relevant kompetanse. Styret har fremover behov for faglig styrke på områder som er direkte knyttet til borettslagets pågående og kommende oppgaver. Vi foreslår derfor:

- **Henning Kaland** som nytt styremedlem. Henning er både tømrer og arkitekt, og har dermed svært relevant kompetanse sett i lys av pågående og planlagte renoveringsarbeider. Han bor i en av blokkleilighetene, og vil også bidra til bredere representasjon i styret

- **Herman Lingefelt** som nytt styremedlem. Herman har erfaring med elbillading og har allerede bistått styret i dette arbeidet. Denne kompetansen vil være viktig i den videre utviklingen av borettslagets infrastruktur.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med alle kandidatene, samt med det sittende styret. Vår samlede vurdering er at dette styret har en god balanse mellom erfaring og ny kompetanse, og er godt rustet til å sikre fremdrift i pågående prosjekter og videre utvikling av borettslaget.

Vi anbefaler derfor at generalforsamlingen støtter innstillingen i sin helhet.

Vi har fått følgende tekst fra de 4 kandidatene som stiller til valg som styremedlem:

Henning Kaland (innstilt av valgkomiteen)

Jeg bor i 122F, og har bodd i Lysejordet/Møllefaret siden 2003.

Jeg jobber som arkitekt og har før det bakgrunn som tømrer. Var med å grunnlegge arkitektfirmaet Code i 1997. Er fortsatt partner og med på å drive firmaet, som fortiden har rundt 30 ansatte. Code driver i hovedsak med utvikling og prosjektering av større boligprosjekter og boligområder, der det å tilrettelegge for godt bomiljø står sentralt.

Jeg vil gjerne bidra i styrearbeidet i borettslaget. Med bred erfaring og kunnskap innen byggteknikk og bomiljø, entusiasme for lokalmiljøet, samt noe erfaring fra styrearbeid mener jeg at jeg har mye å tilføre styret.

Herman Lingefelt (innstilt av valgkomiteen)

Jeg har bodd i 128P på Lysejordet i nesten 9 år sammen med fruen og våre to barn på 10 og 4 år.

Er utdannet som mekatronikkingeniør og har jobbet mange år med prosjektering av automasjon-, målesystem og delvis strømanlegg. Har i tillegg jobbet noen år som testansvarlig innenfor elbillading.

Er også interessert i byggeteknikk og oppussing.

Håper jeg kan bidra med teknisk kunnskap og ekspertise til styret, spesielt med å få ladeanlegget å fungere best mulig.

Unni Skjelnes (innstilt av valgkomiteen)

Jeg har vært styreleder i Lysejordet Borettslag de siste to årene og stiller til gjenvalg som styreleder.

De siste årene har styret jobbet målrettet med å få bedre kontroll på vedlikehold, drift og økonomi. Arbeidet begynner nå å gi resultater, men det gjenstår fortsatt flere store oppgaver fremover. Jeg mener derfor det er viktig å videreføre den retningen vi har startet på.

Jeg er utdannet innen kommunikasjon, samfunnsfag og ledelse, og har lang erfaring med prosjektstyring. Som person er jeg handlekraftig og strukturert.

Jeg mener også det er viktig med god kommunikasjon og åpenhet mellom styret og beboerne. Derfor har styret de siste to årene lagt større vekt på å dele mer informasjon og flere oppdateringer på Vibbo om hva som skjer i borettslaget, og hvorfor styret prioriterer som vi gjør.

Samtidig mener jeg det er viktig å få inn ny kompetanse og nye perspektiver i styret for å møte oppgavene borettslaget står overfor i årene fremover.

Kay Lægreid Iversen (innstilt av valgkomiteen)

Jeg er 40 år, gift og har tre barn i barneskolealder. Jeg er hjelpetrener i langrenn og er glad i vinteridretter generelt. Jeg har bodd i borettslaget siden 2014.

Jeg har byggingeniørutdannelse fra Høgskolen i Oslo og NTNU, og jobber i et rådgivende ingeniørselskap, primært med vei- og baneplanlegging. Jeg har sittet i styret i to år og ønsker å fortsette dette arbeidet. Som styremedlem vil jeg fortsatt være opptatt av å jobbe for at borettslaget skal være attraktivt både for oss som bor her nå, og for nye beboere. Jevnlig vedlikehold og forutsigbar fornyelse er viktig.

Jeg forstår at jeg som styremedlem skal representere alle beboerne og er innforstått med at jeg vil måtte jobbe for løsninger jeg ikke nødvendigvis er 100 % enig i, noe jeg har null problem med så lenge det er flertall i styret eller borettslaget for det.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 461
LYSEJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYSEJORDET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. juni kl. 16:00 og lukker 18. juni kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/461

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Styrehonorar for perioden 2025-2026

Med vennlig hilsen,
Styret i LYSEJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten Wiker Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Næss er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Styrehonorar for perioden 2025-2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På ordinær generalforsamling falt forslaget om å øke styrehonoraret med knapt flertall. Styret foreslår derfor at honoraret videreføres på samme nivå som i 2025, kr 350.000,-

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrehonorar på kr 350.000,-

Protokoll til årsmøte 2026 for LYSEJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305097
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 10:00 til 30. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 153.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Næss og Marie Iren Garfjeld er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Wiker Røstengen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **118**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår å dekke årsresultatet mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Endring av husordensreglene § 13 om navn på parkeringsselskap som borettslaget benytter

Fremmet av: Styret

Bakgrunn: Gjeldende husordensregler paragraf 13 viser gjentatte ganger til et konkret parkeringsselskap, "Østlandske parkering". Det innebærer at endringer av parkeringsselskap krever endring av husordensreglene og behandling i generalforsamlingen. Styret vurderer at det er lite hensiktsmessig, da valg av parkeringsselskap er en administrativ ordning som kan endres over tid. Styret foreslår derfor å endre paragraf 13 i husordensreglene, slik at regelen ikke lenger henviser til Østlandske parkering, men til **"enhver tid gjeldende parkeringsselskap"**. Den foreslåtte endringen vil kun påvirke hvordan selve parkeringsordningen administreres.

Forslag til vedtak (revidert § 13)

Styret foreslår å endre paragraf 13 i husordensreglene, slik at regelen ikke lenger henviser til Østlandske parkering, men til "enhver tid gjeldende parkeringsselskap".

Husordensreglene § 13 endres til: “På borettslagets område, inkludert inne i garasjen, har fører av motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og syklister har vikeplikt for gående. All kjøring i garasjen skal skje i maks 15 km/t til enhver tid, og kjørende inn i garasjen har vikeplikt for de som kjører ut. All kjøring utendørs på veiene i fellesområdene skal kun skje i høyst 10 km/t. Fartsgrensene gjelder for enhver fører av (el-)sykkel, (el-)sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy. Alle som ferdes i borettslaget, plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registrering av egen bil hos borettslagets til enhver tid gjeldende parkeringsselskap.

Fem parkeringsplasser langs nedkjørselen er reservert til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie. Disse plassene skal ikke benyttes som plasser for beboeres kjøretøy. Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Beboerne må registrere gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer hos borettslagets **til enhver tid gjeldende parkeringsselskap**, i henhold til de løsninger og rutiner som til enhver tid er fastsatt.

Parkering inne på boområdet og langs stikkveier er forbudt. Dette forbudet gjelder også håndverkere i den utstrekning de ikke vil sperre for annen kjørende aktivitet, som syketrafikk, TT-transport og renovasjon. At denne parkeringsbestemmelsen overholdes pålegges den eller de i borettslaget som har bestilt håndverkertjenesten”.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 13 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **125**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering: Bruk av utendørs parkeringsplasser/

Fremmet av: Styret

Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser til gjester og beboere. Det hender dessverre at disse plassene brukes til oppbevaring av hengere eller kjøretøy som ikke er i kjørbar stand, eller til annen lagring som reduserer tilgjengeligheten på plassene. Det er også et økende problem med store kjøretøy som hindrer sikt og skaper trafikkfarlige situasjoner.

Styret ønsker derfor å tydeliggjøre reglene for bruk av parkeringsplassene. Intensjonen med forslaget er ikke å begrense beboeres mulighet til å benytte parkeringsplassene til ordinær parkering, herunder parkering av bil nummer to, men å forhindre at plassene brukes til lagring eller oppstilling av kjøretøy som ikke er i brukbar stand.

For å sikre etterlevelse av borettslagets regler foreslås det videre at kjøretøy som er parkert i strid med reglene, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å utvide paragraf 13 om kjøring og parkering med følgende avsnitt:

Parkeringsplassene utendørs skal benyttes til ordinær parkering av registrerte og kjørbare kjøretøy, og innenfor oppmerkede parkeringsfelt.

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassene til lagring eller oppstilling av kjøretøy som ikke er i kjørbar stand.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som er større enn oppmerkede plasser, eller som hindrer sikt, ferdsel eller sikker bruk av området.

Følgende er ikke tillatt parkert på borettslagets parkeringsplasser: bobiler, båter, campingvogner, hengere eller lignende.

Kjøretøy som er parkert i strid med borettslagets regler for kjøring og parkering, eller til hinder for drift, vedlikehold eller annen nødvendig bruk av arealene, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering, endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av husordensreglene § 11 om dyrehold

Fremmet av: Styret

Eksisterende § 11 (Dyrehold) i husordensreglene lyder:

«Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten forhåndsgodkjenning fra styret.»

Bestemmelsen oppleves som uklar og gir opphav til spørsmål, særlig i forbindelse med kjøp og salg av boliger. Styret foreslår derfor å tydeliggjøre reglene og forenkle søknadsprosessen, samtidig som det stilles klare krav til ansvarlig dyrehold.

Forslag til vedak

Styret foreslår at § 11 (Dyrehold) erstattes i sin helhet med følgende bestemmelser:

Søknad og godkjenning:
Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret. Andelseier skal sende skriftlig søknad før anskaffelse av dyr.

Søknaden skal inneholde opplysninger om type dyr (f.eks. hund eller katt), rase/størrelse, alder, samt en kort beskrivelse av dyreholdet.

Godkjenning av ordinært dyrehold, som hund eller katt, gis normalt så lenge dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for naboer eller bomiljøet, og reglene nedenfor overholdes.

Ansvar for dyrehold:
Dyreeier har fullt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere, herunder støy, lukt, forsøpling eller utrygghet.

Regler for hundehold:
Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Eier plikter å plukke opp etter hunden umiddelbart. Lufting skal skje på en hensynsfull måte og ikke til ulempe for fellesområder eller naboer.

Tilbakekall av tillatelse:
Dersom dyreholdet medfører vesentlig ulempe, gjentatte berettigede klager eller alvorlige/gjentatte brudd på gjeldende regler, kan styret trekke tilbake gitt tillatelse.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 11 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring i husordensregel § 5 om ro og støy

Fremmet av: Styret

Dagens husordensregler inneholder generelle bestemmelser om ro og støy, men gir i liten grad konkrete føringer for når støyende arbeid kan utføres, og hvordan mer omfattende eller regelmessig støyende aktivitet skal håndteres. Dette kan skape usikkerhet både for beboere og styret.

Formålet med forslaget er å tydeliggjøre rammene for støyende arbeid og aktivitet, slik at beboerne vet hva som forventes, og slik at styret får et klarere grunnlag for å håndtere eventuelle klager. Samtidig legges det opp til en rimelig balanse, hvor vanlig bruk av boligen fortsatt er tillatt, mens aktivitet som medfører økt og vedvarende støybelastning for naboer begrenses.

Det foreslås å presisere og utvide § 5 ved å innføre tydeligere tidsrammer for når støyende arbeider som boring, banking og lignende kan utføres. Videre tydeliggjøres det at musikk, sang og øving på instrumenter skal foregå hensynsfullt. Det innføres også en bestemmelse om at organisert og regelmessig støyende aktivitet, som undervisning, kor eller bandøvelser, ikke er tillatt dersom dette medfører økt og vedvarende støybelastning for naboer.

Forslag til vedtak

Paragraf 5 i husordensreglene om bruk av leilighet og andre rom endres til:

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Banking, boring, sliping og lignende støyende arbeider skal utføres med mest mulig hensyn til naboene og kun utføres:

mandag–fredag: kl. 08.00–20.00

lørdag: kl. 10.00–16.00

Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Musikk, sang og øving på instrumenter må foregå på en hensynsfull måte og ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Organisert øving, undervisning, kor, bandøvelser eller lignende aktivitet som medfører økt, regelmessig eller særlig sjenerende støybelastning for naboer, er ikke tillatt.

Naboer bør varsles dersom man skal ha en sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig. Varsling gir ikke unntak fra plikten til å vise hensyn og overholde husordensreglene om ro.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 5 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler

Fremmet av: Styret

Litiumbatterier i elsykler og elsparkesykler innebærer en økt brannrisiko ved feil bruk eller lading. Styret foreslår derfor å innføre retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler, basert på anbefalinger fra brannvesenet og DSB.

Retningslinjene vil bidra til økt sikkerhet, redusert risiko for brann og et tryggere bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i husorensregler § 5 (Bruk av leilighet og andre rom):

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre elektriske fremkomstmidler skal skje på en sikker måte og i tråd med anbefalinger fra brannvesenet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Følgende retningslinjer gjelder:

- Lading skal kun skje under tilsyn.
- Lading i boder er ikke tillatt.
- Lading i fellesarealer, herunder oppganger, trapperom, kjellere og rømningsveier, er ikke tillatt.
- Nattlading frarådes.
- Det skal kun benyttes original eller produsentgodkjent lader og batteri.
- Lading skal skje på et egnet og ventilert sted, og ikke på eller nær brennbare materialer.
- Batterier som er skadet, deformert eller unormalt varme skal ikke lades.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husorensregler § 5 utvides iht forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **127**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Tildekking av svalgang og trapper

Fremmet av: Styret

Svalgang og trapper er viktige adkomst- og rømningsveier. Tildekking, oppbevaring og ulike former for egeninnredning kan redusere fremkommelighet, sikt og sikkerhet, og kan i tillegg utgjøre en brannrisiko. Det er derfor behov for å tydeliggjøre hvilke begrensninger som gjelder.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar legg til et nytt avsnitt nederst i § 8 i husordensreglene om fellesrom og oppganger:

Svalgang, trapper og andre felles adkomst- og rømningsveier skal til enhver tid holdes åpne, ryddige og tilgjengelige i henhold til sin funksjon.

Det er ikke tillatt å bygge inn, dekke til eller på annen måte endre disse områdene med plater, vegger, plast, netting eller lignende, eller å plassere gjenstander som reduserer fremkommelighet, sikt eller sikkerhet.

Slike tiltak anses å kunne utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko, og er derfor ikke tillatt.

Eventuelle tiltak i strid med denne bestemmelsen kan pålegges fjernet. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret sørge for fjerning for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 8 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Bod i garasjen

Fremmet av: Styret

Borettslaget disponerer i dag to boder i garasjen, en ved garasjeporten og en midt i garasjen. Boden midt i garasjen har over tid vært benyttet til oppbevaring av private motorsykler for noen få beboere.

Samtidig er det begrenset lagringskapasitet i borettslaget for utstyr og materiell som benyttes til drift og vedlikehold av fellesområdene. Dette gjelder både vaktmester og eksterne leverandører som utfører arbeid på vegne av borettslaget, samt utstyr som brukes i forbindelse med dugnader og løpende vedlikehold. Begrenset lagringsplass gir mindre effektiv drift og gjør det vanskeligere å oppbevare nødvendig utstyr på en hensiktsmessig måte.

Styret har vurdert alternative bruksområder for boden, herunder oppbevaring av sykler eller elsykler, men dette anses ikke som praktisk gjennomførbart på grunn av plassforhold og utforming. Oppbevaring av elsykler kan i tillegg medføre økt brannrisiko.

Styret har forståelse for at en omdisponering av boden vil være en ulempe for de beboerne som i dag benytter den til oppbevaring av motorsykler. Etter en samlet vurdering mener styret likevel at borettslagets behov for lagringsplass til utstyr og materiell til drift, vedlikehold og dugnader må prioriteres, da dette kommer alle beboere til gode og bidrar til mer effektiv drift av fellesområdene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at boden som i dag benyttes til oppbevaring av private motorsykler omdisponeres til felles bruk for oppbevaring av redskaper, utstyr og materiell til drift og vedlikehold av borettslaget.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak:
Boden omdisponeres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Etablere forbudssone og hastighetsbegrensening for elsparkesykler

Fremmet av: Erik Skare og Mathilde Simonnes, Vækerøveien 130E, Geirr Olav Gram og Gyrid Gunnes, Vækerøveien 130D, Mathilde Pauline Ensjø og Hilde Haaland, Vækerøveien 130B, Per Sondre Sodeland og Katrine Linnea Nergård, Vækerøveien 120R, Anne Evandt, Vækerøveien 132C

Elsparkesykler utgjør en stadig større fare for fotgjengere i borettslaget, særlig for barn og pensjonister. Statens vegvesen rapporterer at antall skadde i Oslo doblet seg fra 2023 til 2025, og at halvparten av påkjørslene skjer på fortau. Økningen kom etter at Oslo kommune doblet antallet utleiesykler fra 8 000 til 16 000 våren 2025. I 2023 ble 31 personer påkjørt av elsparkesykkel i Oslo, og hver tredje fikk moderate til alvorlige skader. I tillegg opplever borettslaget omfattende feilparkering av kommersielle elsparkesykler fra aktører som Bolt, Voi og Ryde.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter følgende tiltak:

Styret arbeider aktivt for å etablere forbudssone (geofencing) innen utgangen av 2026 som hindrer parkering av utleiesykler på borettslagets eiendommer, og for å innføre hastighetsbegrensning ned til gåfart (maks 5 km/t) innenfor borettslagets område – i tråd med løsninger allerede benyttet av bl.a. Hallagerbakken borettslag.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for de utfordringene som beskrives i forslaget. Det har tidligere tatt kontakt med samtlige relevante utleieselskaper i Oslo med konkrete oppfordringer om tiltak som geofencing, hastighetsbegrensning og rask fjerning av feilparkerte sykler.

Styrets erfaring og erfaring fra andre borettslag viser imidlertid at dette er krevende å få gjennomslag for fordi de foreslåtte tiltakene i stor grad ligger utenfor styrets mandat og kontroll. Beslutninger om geofencing og hastighetsregulering tas av utleieselskapene i samarbeid med offentlige myndigheter, herunder Oslo kommune. Styret har ikke virkemidler til å pålegge slike tiltak.

Styret har en rekke oppgaver å ivareta, og må prioritere sitt kjerneansvar for drift og forvaltning av borettslaget til beste for alle beboerne. Det er derfor uheldig dersom styret pålegges oppgaver som ligger utenfor dets mandat.

På denne bakgrunn anbefaler styret at vedtaket ikke godkjennes.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter tiltak iht forslaget

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**

Antall stemmer mot vedtaket: **74**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Installasjon av bom mellom Vækerøveien 130D og 130C

Fremmet av: Erik Skare og Mathilde Simonnes, Vækerøveien 130E, Geirr Olav Gram og Gyrid Gunnes, Vækerøveien 130D, Mathilde Pauline Ensjø og Hilde Haaland, Vækerøveien 130B

Strekningen mellom 130D og 130C utgjør den siste delen av borettslagets interne veisystem og benyttes av all trafikk som snur for å kjøre ut av Lysejordet borettslag. Strekningen er over 120 meter lang og oppleves som en «fri kjøring» for utålmodige bilister som må snu, noe som fører til at mange – særlig taxisjåfører – holder uakseptabel høy fart. Området ligger i umiddelbar nærhet til Lysejordet skole og borettslagets lekeplass, som daglig benyttes av barn.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter installasjon av en bom mellom Vækerøveien 130D og 130C med sikte på å redusere hastighet og uønsket gjennomkjøring på denne strekningen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte nødvendige beslutninger om teknisk løsning og finansiering innenfor ordinært budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter installasjon av en bom mellom Vækerøveien 130D og 130C med sikte på å redusere hastighet og uønsket gjennomkjøring på denne strekningen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte nødvendige beslutninger om teknisk løsning og finansiering innenfor ordinært budsjett.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Tillatelse til å installere varmepumper i rekkehusene

Fremmet av: 1. Kristina og Mustafa Sæterdal Kømurcu, Vækerøveien 120H 2. Katrine Nergård og Per Sondre Sodeland, Vækerøveien 120R 3.Bente Larsen Kårstad og Stian Lågstad, Vækerøveien 128E 4. Birgitte Skajaa og Thomas Dørum Øverseth, Vækerøveien 124G

Det skal tillates å installere varmepumper i rekkehusene under følgende forutsetninger:

1. Styret utarbeider en oversikt over visse føringer, for eks. Mtp maks støynivå, plassering og liknende. Alle installasjoner må godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes basert på disse føringer.
2. Profesjonell installasjon: Varmepumpen må installeres av et autorisert firma som har erfaring med slike installasjoner.
3. Støy: Varmepumpen må ha et lavt støynivå og ikke overskride tillatte støygrensene.
4. Vedlikehold: Beboeren er ansvarlig for regelmessig vedlikehold av varmepumpen for å sikre at den fungerer optimalt og ikke forårsaker problemer for andre beboere.
5. Beboerne som ønsker dette står selv for kostnaden.

Begrunnelse:

1. Vi bor i dag i eldre hus, med kun panelovner som oppvarming, noe som ikke er energieffektivt, og som gir svært høye strømutgifter. Rekkehusene har heller ikke varmtvann inkludert, noe som gir særlig høye strømutgifter. Her er også muligheter for plassering for varmepumpe uten at det vil påvirke naboer.
2. Varmepumper er et miljøvennlig alternativ til panelovner og andre elektriske varmekilder, og kan også brukes til kjøling på varme sommerdager.
3. Å tillate varmepumper gjør det mer attraktivt å bo i borettslaget
4. Nyere varmepumper er designet med avanserte støydempende teknologier, noe som gjør dem mye stillere enn tidligere modeller. Dette reduserer risikoen for støyplager for naboer.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar at beboere i borettslaget får tillatelse til å installere varmepumper under de ovennevnte betingelsene.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret vil først presisere at generalforsamlingen tidligere har vedtatt at styret skal utrede saken, innhente faglig bistand og utarbeide forslag til retningslinjer for senere behandling. Det er ikke gitt noen generell tillatelse til installasjon av varmepumper.

Styret vil samtidig bemerke at arbeidet med saken ikke er ferdigstilt. Styret har i denne perioden vært nødt til å prioritere håndtering av skadesaker, nødvendig vedlikehold og andre presserende oppgaver. Det er likevel et mål å følge opp saken videre, og legge frem et helhetlig forslag til retningslinjer når dette arbeidet er gjennomført.

Installasjon av varmepumper vil normalt innebære inngrep i fasade og bygningskropp, og går utover vanlig bruk og vedlikehold. Slike tiltak må derfor behandles av generalforsamlingen, og vil normalt kreve kvalifisert flertall (2/3).

Styret mener det ikke er forsvarlig å delegere beslutningsmyndighet til styret alene, slik enkelte forslag legger opp til. Dette vil kunne gi risiko for ulik praksis og manglende likebehandling.

Videre reiser installasjon av varmepumper flere forhold som må avklares, blant annet knyttet til plassering, støy, hensyn til naboer, samt ansvar for drift og vedlikehold. I rekkehusbebyggelsen, med korte avstander mellom boenhetene, kan det være særlig utfordrende å plassere utedeler uten å medføre ulemper for naboer.

Styret mener derfor at generalforsamlingen først må ta stilling til om varmepumper skal tillates, og hvilke rammer som i så fall skal gjelde. Når dette er avklart, kan styret behandle enkeltsøknader innenfor vedtatte retningslinjer.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslagene om å gi styret fullmakt til å godkjenne installasjon av varmepumper, ikke vedtas.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at beboere i borettslaget får tillatelse til å installere varmepumper iht til forutsetninger i forslaget fra forslagsstillere/ beboere.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **86**
Antall blanke stemmer: **26**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Tillatelse til installasjon av pipe og ildsted i rekkehus, samt utredning av mulighet i leilighetsbygg

Fremmet av: Hans Alexander Huseklepp, Vækerøveien 126 K

I lys av økende energipriser og skjerpet fokus på beredskap har behovet for alternative oppvarmingskilder blitt viktigere. Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke uten strøm. Rekkehusene i Lysejordet Borettslag er i dag i stor grad avhengige av elektrisk oppvarming, noe som gjør beboerne sårbare ved strømbrudd – særlig i vinterhalvåret.

Et forslag om installasjon av pipe og ildsted ble vedtatt på generalforsamlingen i 2025, men styret har vurdert at vedtaket ikke oppfylte kravet til 2/3 flertall etter lov og vedtekter. Saken fremmes derfor på nytt, nå med et gjennomarbeidet forslag som adresserer de forhold styret har påpekt, og som er egnet til å stå seg juridisk og teknisk over tid.

Saken

Vi ber generalforsamlingen vedta å åpne for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene, innenfor klart definerte tekniske og juridiske rammer. Parallelt ber vi generalforsamlingen be styret utrede muligheten for tilsvarende løsninger i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp.

Vurdering

Beredskap og nytte En vedovn eller rentbrennende peis kan være en viktig beredskapsressurs ved strømbrudd, og bidra til økt bokomfort og lavere strømutgifter i perioder med høye priser. DSBs retningslinjer for egenberedskap kan leses her: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/

Tekniske forhold og takgjennomføring Styret har påpekt at installasjon av pipe i rekkehusene i mange tilfeller vil kreve gjennomføring i betongdekke og nytt hull i tak. Borettslaget er i gang med full utskifting av takene, og nye takgjennomføringer må derfor prosjekteres og utføres av takentreprenør for å ivareta tetthet og garanti. Dette må stilles som et absolutt krav i retningslinjene. Alle installasjoner skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til gjeldende tekniske krav og forskrifter (TEK17, brannforskrifter mv.).

Ansvar, kostnadsfordeling og overgang til borettslagets vedlikeholdsansvar Erfaringer fra Rønningen Borettslag, og prinsipper beskrevet i «Byggveileder Lysejordet borettslag 2012», viser at det over tid vil oppstå spørsmål om hvem som har vedlikeholdsansvar for pipeløp og gjennomføringer når disse blir en del av bygningsmassen. For å sikre forutsigbarhet – også ved eierskifter – bør følgende avklares og nedfelles i en «peisveileder» vedtatt av generalforsamlingen:

- Andelseier (eller entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i minimum **5 år** etter ferdigstillelse, i tråd med prinsippene i Byggveilederen
- Etter ansvarsperiodens utløp overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen
- Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres eksplisitt i peisveilederen

Luftkvalitet og hensyn til naboer Det stilles krav om at kun rentbrennende ildsteder (CE-merkede, miljøgodkjente) tillates installert. Før ordningen iverksettes skal styret gjennomføre en enkel utredning av mulig påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning mot naboer og felles uteområder. Krav til vedtype og fyringsmønster kan fastsettes i peisveilederen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende, med 2/3 flertall:

1. Åpning for installasjon i rekkehus Det åpnes for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene i Lysejordet Borettslag, på følgende vilkår:

- Installasjon krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret
- Takgjennomføring skal prosjekteres og utføres av borettslagets takentreprenør, for å ivareta tetthet og garantiansvar på tak
- Alle øvrige arbeider skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til TEK17, brannforskrifter og øvrige offentlige krav
- Kun rentbrennende, CE-merkede og miljøgodkjente ildsteder tillates
- Alle kostnader til installasjon bæres av andelseier
- Andelseier (eller utførende entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i 5 år etter ferdigstillelse; deretter overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen
- Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres i «Peisveileder for Lysejordet Borettslag», som utarbeides av styret og fremlegges til orientering/godkjenning

2. Utredning av mulighet for installasjon i leilighetsbygg Styret bes utrede mulighetene for installasjon av pipe og ildsted i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp – og fremlegge en anbefaling for neste ordinære generalforsamling.

3. Peisveileder og luftkvalitet Styret utarbeider en «Peisveileder for Lysejordet Borettslag» som regulerer tekniske krav, søknadsprosess, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og krav til ildsted og fyring. Før ordningen iverksettes gjennomføres en enkel utredning av påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning.

Styrets innstilling
Styrets flertall støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for ønsket om alternative oppvarmingskilder og økt beredskap.

Samtidig vurderer styret at forslaget reiser betydelige tekniske, økonomiske og juridiske utfordringer. Installasjon av pipe og ildsted vil innebære inngrep i bærende konstruksjoner og tak, og kan påvirke byggets tetthet, brannsikkerhet og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Styret mener også at forslaget vil kunne medføre økt ansvar og kostnader for borettslaget over tid, samt skape kompliserte avklaringer knyttet til ansvar, vedlikehold og eventuelle følgeskader.

På denne bakgrunn anbefaler styrets flertall at forslaget ikke vedtas.

Styrets flertall anbefaler at det stemmes mot forslaget.

> Forslag til vedtak:
> Forslag til vedtak Generalforsamlingen vedtar følgende, med 2/3 flertall: 1. Åpning for installasjon i rekkehus Det åpnes for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene i Lysejordet Borettslag, på følgende vilkår: Installasjon krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret Takgjennomføring skal prosjekteres og utføres av borettslagets takentreprenør, for å ivareta tetthet og garantiansvar på tak Alle øvrige arbeider skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til TEK17, brannforskrifter og øvrige offentlige krav Kun rentbrennende, CE-merkede og miljøgodkjente ildsteder tillates Alle kostnader til installasjon bæres av andelseier Andelseier (eller utførende entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i 5 år etter ferdigstillelse; deretter overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres i «Peisveileder for

> Lysejordet Borettslag», som utarbeides av styret og fremlegges til orientering/godkjenning 2. Utredning av mulighet for installasjon i leilighetsbygg Styret bes utrede mulighetene for installasjon av pipe og ildsted i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp – og fremlegge en anbefaling for neste ordinære generalforsamling. 3. Peisveileder og luftkvalitet Styret utarbeider en «Peisveileder for Lysejordet Borettslag» som regulerer tekniske krav, søknadsprosess, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og krav til ildsted og fyring. Før ordningen iverksettes gjennomføres en enkel utredning av påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **90**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Parkeringsregler

Fremmet av: Tore L. Bergh, Vækerøveien 126A 7

Bilene våre blir stadig større, mens garasjen forblir den samme som i 1978, da den ble utformet. Resultatet er at det er blitt trangere; det er vanskeligere å parkere, og det er blitt vanskeligere å komme inn og ut av bilene. Spesielt er det problematisk for dem som har parkeringsplass inntil en tett vegg. Det er derfor nødvendig å se på om vi må etablere kjøreregler for bruken av parkeringsplassene.

Først noen fakta:

Da garasjen ble designet i slutten av 1970-årene, var dimensjonerende bilstørrelse i veinormalene b x l = 1,8 x 4,8m, og p-plassene skulle være min. 2,3 m brede og 5,0 m dype. Disse gamle veinormalene fastsetter nødvendig sideplass til 0,5 m i tillegg til den faktiske bilbredden for at dørene skal kunne åpnes tilstrekkelig.

Bredden på kjørebanen i garasjen er dimensjonert ut fra plassbehovet når det skal svinges inn og ut av parkeringsplassen. Jo smalere p-plass, jo bredere må kjørebanen være, slik at bilen kan rettes opp før den kjører inn på plassen. Se illustrasjon. Sammenhengen er vist i denne tabellen:

Bredde p-plass: 2,3

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:7,0

Total bredde garasje: 17,0

Bredde p-plass: 2,4

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:6,5

Total bredde garasje: 16,5

Bredde p-plass: 2,5

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:6,0

Total bredde garasje: 16,0

(Byggforsk 1978)

Våre p-plasser er netto 2,33 m brede, og kjørebanen er 6,60 m bred. Dette er da litt i underkant av hva den skulle ha vært etter den gamle normen når en interpolerer verdiene i tabellen.

De som har plass inntil en tett vegg, trenger iht. gammel veinormal 0,5 m ekstra bredde, dvs. til sammen 2,8 m bred p-plass. Slik er det ikke hos oss, så de som har en slik plass, har et betydelig problem.

I dag er bilene blitt til dels betydelig større. Gjennomsnittsbredden er ca. 1,9 m (85-percentilen), og iht. dette er den dimensjonerende bilstørrelsen i den nye standarden til Sintef nå satt til b x h = 1,9 x 4,8 m. I samsvar med dette er normert p-plass nå 2,6 x 5,0 m. Her er det forutsatt 0,7 m sideplass for åpning av dørene, siden dørtykkelsen er større enn før. Lengden på nye biler nå er ofte opp til 5,0 m eller mere, og bilbredde på 2,0 m eller mer er ikke uvanlig, så selv med nye standarder vil p-plassene kunne bli for små.

P-plassene i vår garasje er mao. til dels for små selv for de opprinnelige dimensjonerende kjøretøyene, og i hvert fall for fleste nye bilene, og for mange er det nå vanskelig å parkere, også for dem som har mindre biler. Mange må kjøre fram og tilbake flere ganger for å få lirket bilen på plass. Det er vanskelig å åpne dørene uten å slå borti nabobilen, faren for karosseriskader er stor, man blir skitten på klærne fordi man kommer borti bilene, og lirkingen hindrer øvrig trafikk i kjørebanen mens parkeringen pågår. Garasjen kan ikke endres, da søyler og vegger er bærende konstruksjoner som ikke kan røres, så vi må forholde oss til de faktiske rammevilkårene.

Forslag: Derfor foreslås følgende retningslinjer:

- **Alle plasser markeres på asfalten med både dybde 5,0m og bredde 2,33 m.**
- **All parkering skal skje innenfor markeringene og på en slik måte et det blir mest mulig plass for en selv og naboene til å åpne dørene. Det oppfordres til samarbeid med naboen.**
- **Lange biler må parkeres så nær bakveggen som mulig, dvs. innenfor oppmerkingen.**
- **De som har oppbevaringsbur mot bakveggen, må parkere med front eller bagasjerom innunder dette.**
- **Oppbevaring av utstyr ved bakveggen må ikke føre til at bilen stikker mer enn 5,0 m ut.**
- **De som anskaffer bil med større bredde enn 2,0 m og/eller dybde 5,0 m, må på forhånd avklare med naboene ved siden av og vis-a-vis om de kan godta dette.**

En så stor bil som 2,0 x 5,0 m legger betydelige restriksjoner på naboenes manøvreringsmuligheter og valg av bil senere. Normalt er det i praksis ikke plass til mer enn én bil av denne størrelsen i et felt med 3 p-plasser.

Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m.

Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver

Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være..

Tabell og illustrasjoner er vist i vedlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for de utfordringene som er beskrevet knyttet til parkering i garasjen.

Parkering og bruk av garasjen er imidlertid allerede regulert gjennom borettslagets vedtekter og husordensregler, herunder krav om hensynsfull parkering og at parkering ikke skal være til hinder for andre.

Det fremlagte forslaget inneholder detaljerte bestemmelser som etter styrets vurdering vil være krevende å praktisere.

Parkeringsplassene i garasjen varierer også i størrelse og utforming, blant annet med ulik avstand mellom søyler, noe som kan gi uheldige og urettferdige utslag mellom beboere. Styret mener også at flere av punktene innebærer nye begrensninger, og at det er uklart om forslaget er ment som bindende regler eller veiledende retningslinjer.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag: Derfor foreslås følgende retningslinjer: Alle plasser markeres på asfalten med både dybde 5,0m og bredde 2,33 m. All parkering skal skje innenfor markeringene og på en slik måte et det blir mest mulig plass for en selv og naboene til å åpne dørene. Det oppfordres til samarbeid med naboen. Lange biler må parkeres så nær bakveggen som mulig, dvs. innenfor oppmerkingen. De som har oppbevaringsbur mot bakveggen, må parkere med front eller bagasjerom innunder dette. Oppbevaring av utstyr ved bakveggen må ikke føre til at bilen stikker mer enn 5,0 m ut. De som anskaffer bil med større bredde enn 2,0 m og/eller dybde 5,0 m, må på forhånd avklare med naboene ved siden av og vis-a-vis om de kan godta dette. En så stor bil som 2,0 x 5,0 m legger betydelige restriksjoner på naboenes manøvreringsmuligheter og valg av bil senere. Normalt er det i praksis ikke plass til mer enn én bil av denne størrelsen i et felt med 3 p-plasser. Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m. Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være..
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **96**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Borettslaget består av 228 enheter, og styret har ansvar for forvaltning av betydelige verdier, inkludert drift, vedlikehold og økonomi.

Bygningsmassen er av eldre dato og krever betydelig og løpende vedlikehold, noe som bidrar til et høyt og vedvarende arbeidsnivå i styret.

Arbeidsmengden har i tillegg vært særlig høy det siste året som følge av et omfattende takprosjekt. Styret har valgt å ikke foreslå et ekstraordinært tilleggshonorar for dette arbeidet.

Samtidig mener styret at det samlede honoraret bør ligge på nivå med gjennomsnittet for sammenlignbare borettslag.

Tall fra OBOS viser at gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag med 81–250 enheter ligger rundt 1 800–1 900 kroner per bolig per år. Se undersøkelse:

https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

Styret mener det er rimelig at vårt borettslag ikke ligger under dette nivået, både av hensyn til arbeidsmengde, ansvar og behovet for å sikre stabil rekruttering tilstyrearbeid. Det foreslåtte honoraret er i tråd med gjennomsnittet for sammenlignbare borettslag.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Styrets innstilling
Styrets flertall støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 425 000.
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **64**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. 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:
Unni Skjelnes (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Skjelnes

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Janette Alvestad (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janette Alvestad

19. Valg av valgkomitè

3 på valg for 1 år

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marie Garfjeld (100 stemmer)
Eirik Gramstad (98 stemmer)
Sondre Hopland (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marie Garfjeld
Eirik Gramstad
Sondre Hopland

20. Valg av tillitsvalgte

Verv på valg:
Styreleder: 1 på valg for 2 år
Styremedlem : 3 på valg for 2 år
Varamedlem: 2 på valg for 1 år

Valgkomiteens innstilling
Valgkomiteen anbefaler at generalforsamlingen velger følgende kandidater til styret:

- **Unni Skjelnes** – innstilles til gjenvalg som styreleder
- **Kay Lægreid Iversen** – innstilles til gjenvalg som styremedlem
- **Henning Kaland** – innstilles som nytt styremedlem
- **Herman Lingefelt** – innstilles som nytt styremedlem

Valgkomiteen mener den foreslåtte sammensetningen gir en god balanse mellom erfaring, kontinuitet og ny kompetanse, og anbefaler at innstillingen vedtas i sin helhet.

Valgkomiteens brev med nærmere begrunnelse for innstillingen og presentasjon av kandidatene er vedlagt innkallingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Unni Skjelnes (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Skjelnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kay Lægraid Iversen (87 stemmer)
Henning Kaland (92 stemmer)
Herman Lingfelt (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Rosness Dahle
Kay Lægraid Iversen
Henning Kaland
Herman Lingfelt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Gramstad (89 stemmer)
Jan Robert Søderstrøm (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Gramstad
Jan Robert Søderstrøm

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for LYSEJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305097
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. juni kl. 16:00 til 18. juni kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 106.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Morten Wiker Røstengen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Terje Næss er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Styrehonorar for perioden 2025-2026

På ordinær generalforsamling falt forslaget om å øke styrehonoraret med knapt flertall. Styret foreslår derfor at honoraret videreføres på samme nivå som i 2025, kr 350.000,-

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar styrehonorar på kr 350.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

for Lysejordet borettslag org nr 948305097

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.06. Endret i ordinær generalforsamling 25. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lysejordet 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

(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

(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 hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det henvises også til borettslagets "Byggveileder", som er retningsgivende for alle interne og eksterne bygningsmessige arbeider.

5. Vedlikehold

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

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

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

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) 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
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 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
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

L Y S E J O R D E T B O R E T T S L A G

Vedtatt på generalforsamlingen 21.05.81
Endret på generalforsamling 05.06.97
Endret på generalforsamling 21.05.08
Endret på generalforsamling 08.05.12
Endret på generalforsamling 21.05.15
Endret på generalforsamling 07.06.22
Endret på generalforsamling 30.05.23
Endret på generalforsamling 02.06.25
Endret på generalforsamling 30.05.26

HUSORDENSREGLER OG UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR LYSEJORDET BORETTSLAG.

Innledning
Borettslagets navn er LYSEJORDET BORETTSLAG. Borettslaget er tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS), og er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i felleskap er økonomisk ansvarlig for at borettslagets eiendom blir holdt i best mulig og utmerket stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, trygge godt naboskap og sikre orden på borettslagets område.

Husordensreglene må ses i sammenheng med ”Vedtekter for Lysejordet borettslag” som ble vedtatt på generalforsamlingen 30.05.2006.Husordensreglene inngår som en del av vedtektene, det vil si at brudd på disse er et brudd på vedtektene.

§ 1. Styret
Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for borettslag tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS) § 9 foreskriver. Nevnte vedtekter gjelder for Lysejordet borettslag. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.

§ 2. Henvendelser til styret
Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig eller sendes som e-post til ”lysejordet@styrerommet.no”.

BESKYTTET

§ 3. Overlating av bruk
Bruksoverlating av leiligheten skal godkjennes av styret. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Andelseieren og brukeren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren, samt at husordensreglene overholdes. Brukeren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

§ 4. Alminnelige ordensregler
Utgangsdørene i terrassehusene og dører til kjellere, garasje og andre fellesrom skal holdes låst.
Oppgangen i blokkene vaskes 1 gang i uken, fortrinnsvis på torsdager eller fredager.
Vindusvask foretas en gang pr. måned.

§ 5. Bruk av leilighet og andre rom
Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Banking, boring, sliping og lignende støyende arbeider skal utføres med mest mulig hensyn til naboene og kun utføres:
mandag–fredag: kl. 08.00–20.00 lørdag: kl. 10.00–16.00

Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Musikk, sang og øving på instrumenter må foregå på en hensynsfull måte og ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Organisert øving, undervisning, kor, bandøvelser eller lignende aktivitet som medfører økt, regelmessig eller særlig sjenerende støybelastning for naboer, er ikke tillatt.

Naboer bør varsles dersom man skal ha en sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig. Varsling gir ikke unntak fra plikten til å vise hensyn og overholde husordensreglene om ro.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

Lading av elsykler, el sparkesykler og andre elektriske fremkomstmidler skal skje på en sikker måte og i tråd med anbefalinger fra brannvesenet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Følgende retningslinjer gjelder:
• Lading skal kun skje under tilsyn.
• Lading i boder er ikke tillatt.
• Lading i fellesarealer, herunder oppganger, trapperom, kjellere og rømningsveier, er ikke tillatt.
• Nattlading frarådes.
• Det skal kun benyttes original eller produsentgodkjent lader og batteri.
• Lading skal skje på et egnet og ventilert sted, og ikke på eller nær brennbare materialer.
• Batterier som er skadet, deformert eller unormalt varme skal ikke lades.

BESKYTTET

§ 6. Bruk av veranda/terrasse
Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover veranda- eller terrassekanten. Tørking av tøy må bare skje uten at det sjenerer naboer.

Grilling på terrasseblokkenes terrasser tillates ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill er forbudt. Det skal tas hensyn til naboer med tanke på røyk og matlukt. Gass skal ikke lagres innendørs, hverken i leilighetene, i garasjen eller i kjellerboder.

§ 7. Indre vedlikehold
Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. vedtektene.

§ 8. Fellesrom og oppganger
Brannforskriftene skal følges.
Det er kun barnevogner som kan settes i rommet like innenfor utgangsdørene i terrasseblokkene. Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom, egne kjellerrom eller på egne verandaer/terrasser.

Disse brannforskriftene tillater ikke at det er henges ut (eget) tøy, plasseres sko på gulvet eller i stativer i utenfor eller i tilknytning til egen inngangsdør, samt oppbevarer annet personlig løsøre i oppgangene.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, kjedesager og scootere eller lignende motoriserte redskaper i fellesrom eller egne kjellerboder.

Videre omfattes opphenging av bilder/plakater og utsetting av blomsterpotter av de samme forskriftene. Bilder og plakater kan kun henges opp om de blir fast forankret/skrudd fast til veggen og ikke kan utgjøre et snublehinder ved en brannrømning. Blomsterpotter kan således ikke settes ut i oppgangen.

Feilplasserte gjenstander kan bli fjernet av styret eller vaktmester uten forutgående varsel. Hvis og når et bilde eller plakat fjernes fra veggen skal skruehull tettes og overmales. Flytte- og hjulmerker, etter transport av møbler, sykler og barnevogner, samt annet som etterlater merker på veggene skal fjernes av den eller de som påfører dem.

Branndører skal holdes lukket!
Det er ikke tillatt å sette opp branndørene mellom oppgangsseksjonene i terrasseblokkens underetasjer med gjenstander som hindrer dørene i å lukkes etter passering.

Svalgang, trapper og andre felles adkomst- og rømningsveier skal til enhver tid holdes åpne, ryddige og tilgjengelige i henhold til sin funksjon.

Det er ikke tillatt å bygge inn, dekke til eller på annen måte endre disse områdene med plater, vegger, plast, netting eller lignende, eller å plassere gjenstander som reduserer fremkommelighet, sikt eller sikkerhet.

Slike tiltak anses å kunne utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko, og er derfor ikke tillatt.

BESKYTTET

Eventuelle tiltak i strid med denne bestemmelsen kan pålegges fjernet. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret sørge for fjerning for eiers regning og risiko

§ 9. Bruk av vaskeriene
Vaskeriene i terrasseblokkene, Vækerøvn. 118-126-130, kan benyttes av alle leieboere i borettslaget.

Vasketid reserveres ved å skrive seg opp i kalenderboken som ligger i vaskerommet. Vaskekort kjøpes hos vaktmesteren.

Hver enkelt kan forhåndsbestille inntil 6 timer pr. uke. Hvis forhåndsbestilt tid ikke benyttes innen 60 minutter etter reservert tidspunkt kan gjenværende vasketid benyttes av andre.

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til fredag mellom 08:00 – 20:00, og på lørdager mellom 08:00 – 16:00.

Vaskemaskinene er kun beregnet for alminnelig klesvask. Vaskeriene skal ikke brukes til vask av tyngre tekstiler som gulvtepper/filleryer, veggtepper, dyrebekledning, etc. Dette skader maskinene.

Hver enkelt bruker av vaskeriet plikter å tørke av vaskemaskinene etter bruk, samt å åpne dørene og alle lokk på vaskemaskinene.

Tørkerommene i vaskeriene er forbeholdt de som er satt opp med klesvask. Ut over dette er rommene åpne for alle med et klestørkebehov, innenfor de brukstidene som gjelder for vaskeriene.

Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester eller styret.

Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.

§ 10. Søppel
Etter pålegg fra Oslo kommune innførte borettslaget kildesortering i 2011. Det er viktig at alle beboere følger dette.

Papir og papp skal i egne papirbrønner ved innkjøring til garasjen; matavfall skal i grønn pose, plastavfall i lilla pose og restavfall i annen pose. Grønne og lilla poser fås gratis hos Rema 1000.
Glass og hermetikkbokser skal deponeres i containerne på grusplassen.

Farlig avfall og større (papp-)gjenstander skal ikke hensettes i søppelrommene eller ved papirbrønnene. Det skal fraktes til gjenbruksstasjonene; enten til Smedstad Gjenbruksstasjon eller bensinstasjonene på Røa eller Lilleaker for malingrester, løsemidler og tilsvarende kjemikaler.

Søppelrommene i terrasseblokkene skal alltid holdes låst.

BESKYTTET

§ 11. Dyrehold
Søknad og godkjenning:
Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret. Andelseier skal sende skriftlig søknad før anskaffelse av dyr. Søknaden skal inneholde opplysninger om type dyr (f.eks. hund eller katt), rase/størrelse, alder, samt en kort beskrivelse av dyreholdet.

Godkjenning av ordinært dyrehold, som hund eller katt, gis normalt så lenge dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for naboer eller bomiljøet, og reglene nedenfor overholdes.

Ansvar for dyrehold:
Dyreeier har fullt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere, herunder støy, lukt, forsøpling eller utrygghet.

Regler for hundehold:
Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Eier plikter å plukke opp etter hunden umiddelbart. Lufting skal skje på en hensynsfull måte og ikke til ulempe for fellesområder eller naboer.

Tilbakekall av tillatelse:
Dersom dyreholdet medfører vesentlig ulempe, gjentatte berettigede klager eller alvorlige/gjentatte brudd på gjeldende regler, kan styret trekke tilbake gitt tillatelse

§ 12. Fellesområder
Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkeltes leilighet er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning.
Brukere av sandkassene/ lekeplassene skal rydde opp etter bruk og ellers gjøre sitt for orden og renhold på området.
Ikke kast eller etterlat mat o.l. på bakken i eller rundt sandkassene da dette blir mat for rotter, mus og duer.

Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesområder, inkludert langs alle veier, hele året.

§ 13. Kjøring og parkering
På borettslagets område, inkludert inne i garasjen, har fører av motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og syklister har vikeplikt for gående. All kjøring i garasjen skal skje i maks 15 km/t til enhver tid, og kjørende inn i garasjen har vikeplikt for de som kjører ut. All kjøring utendørs på veiene i fellesområdene skal kun skje i høyst 10 km/t. Fartsgrensene gjelder for enhver fører av (el-)sykkel, (el-)sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy. Alle som ferdes i borettslaget, plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registering av egen bil hos Østlandske Parkering AS (lysejordet@oparkering.no) .

BESKYTTET

Fem parkeringsplasser langs nedkjørselen er reservert til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie. Disse plassene skal ikke benyttes som plasser for beboeres kjøretøy. Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester..

Beboerne må registre gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer hos borettslagets til enhver tid gjeldende parkeringsselskap, i henhold til de løsninger og rutiner som til enhver tid er fastsatt.

Parkering inne på boområdet og langs stikkveier er forbudt. Dette forbudet gjelder også håndverkere i den utstrekning de ikke vil sperre for annen kjørende aktivitet, som syketransport, TT-taxier (transport) og søppeltømmere bl.a. At denne parkeringsbestemmelsen overholdes pålegges den eller de i borettslaget som har bestilt håndverkertjenesten.

Parkeringsplassene utendørs skal benyttes til ordinær parkering av registrerte og kjørbare kjøretøy, og innenfor oppmerkede parkeringsfelt.

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassene til lagring eller oppstilling av kjøretøy som ikke er i kjørbar stand.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som er større enn oppmerkede plasser, eller som hindrer sikt, ferdsel eller sikker bruk av området.

Følgende er ikke tillatt parkert på borettslagets parkeringsplasser: bobiler, båter, campingvogner, hengere eller lignende.

Kjøretøy som er parkert i strid med borettslagets regler for kjøring og parkering, eller til hinder for drift, vedlikehold eller annen nødvendig bruk av arealene, kan fjernes for eiers regning og risiko.

§ 14. Bruk av garasje
Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer og ikke parkeres til hinder for passerende biler.

Bildekk og andre oppbevaringsverdige gjenstander må ikke lagres eller hensettes slik at det kan bli til hinder for garasjerenhold eller bli stjålet. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.

Den enkelte bruker må selv sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Brannfarlig avfall som papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates på garasjeplassen. Det er ikke tillatt med reparasjoner og vask av bil i garasjen.

Enhver plikter å påse at uvedkommende ikke får eller har adgang til garasjen, for uten å påse at utgangsdøren er lukket etter passering.

Elektroniske garasjeportåpnere kan kjøpes hos vaktmester.

§ 15. Utleie av garasjeplasser
Det er i alminnelighet ikke anledning til å leie mer enn en ekstra parkeringsplass i garasjen.

BESKYTTET

Utleie av egen garasjeplass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget.

Andelseiere har videre ikke adgang til å avtale bruk eller utleie av egen garasjeplass, som gjesteparkeringsplass for annen beboer, parkering av campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy o.l. Disse gjenstandene skal ikke hensettes på borettslagets gjesteparkeringsplasser.

Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikles.

§ 16. Endringer av husordensreglene
Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.
Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

§ 17. Tolking av husordensreglene
Husordensreglene trer i kraft straks. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

BESKYTTET

OSLO KOMMUNE

BYBYGGINGSKONTORET

FA/LD

KOPI

Oslo den 20.10.82

FERDIGATTEST

(for nybygg og større ombygg)

Adresse: Gnr.26/bnr.955 (965) m.fl. H4-T7-T3-T4,Rekkevm. 211 A-T,422 E-T,125 A-C, Tomt: 75/1061

Arbeidet gjelder: Nybygg — Godkjent bebyggelse 130 P-B — 7.6.82

Tegningene er: Terrassetilbygg

Eiendom: Oslo bolig og Sparekas. Hammerstvrz vei 1, Oslo 1

Byggherre: Ark.enk Aina Christiansen og Alf Saatvedt, Valdisvei 2, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende: Ottmann Entreprenørfirma A/S, Grefsenåsen 70, Oslo 2

Overnevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn. Ved den avsluttende undersøkelse finner en det ikke hinder for ibruktagelse.

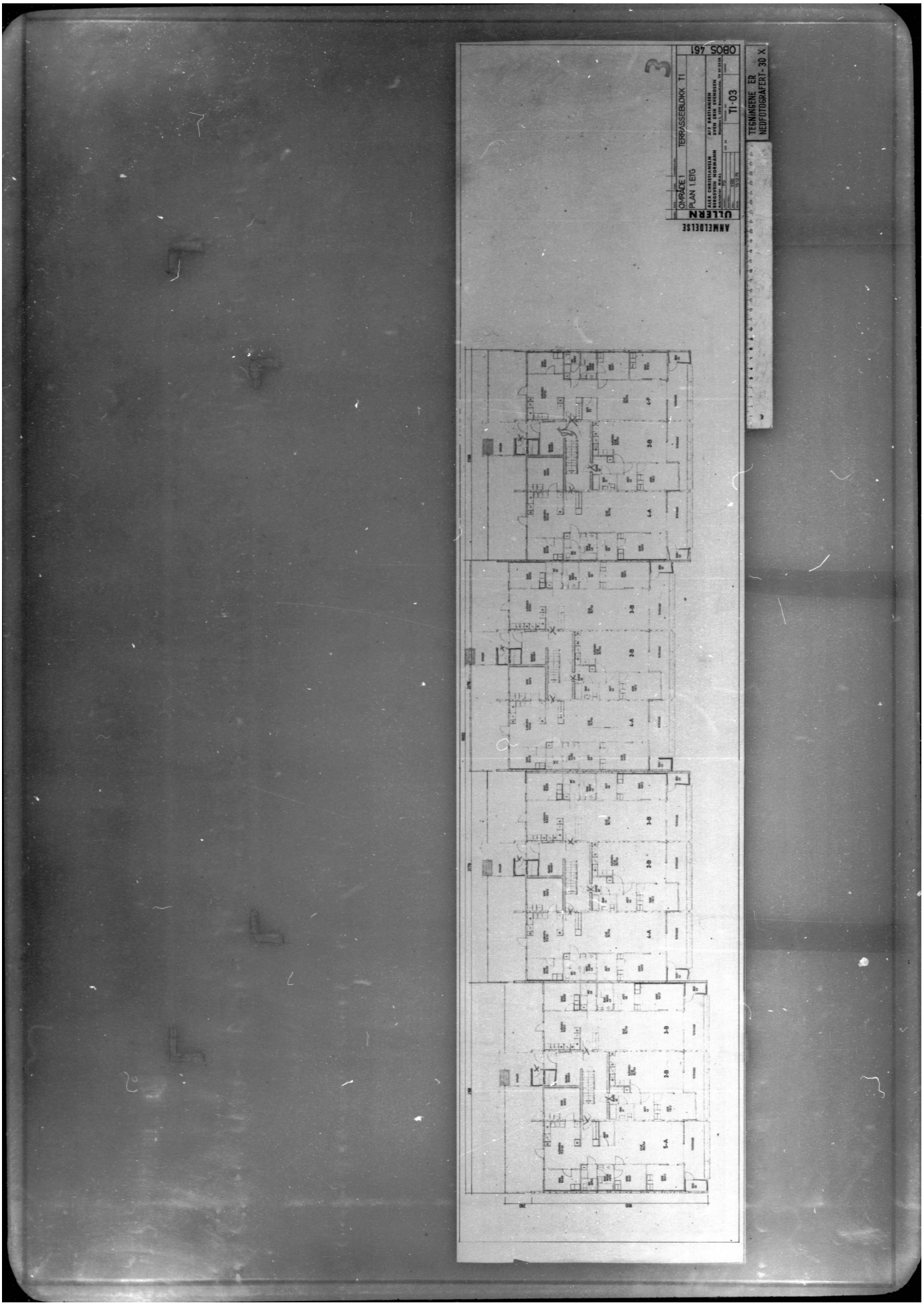
Ferdigattesten omfatter de byggetekniske forhold som undersøkelsen er knyttet til og gjelder ikke for eventuelle av vedkommende myndighetsområder gjort og vedtatte

Per kontrollsjefen

Oslo, [illegible]

T. Andersen

Den som overtrer § 58 eller forskrifter i § 59 jfr. § 61 bestemmer at det skal ilegges bøtestraff og kan [illegible] Dersom det kan godtgjøres at en overtredelse er skjedd med forsett eller ved grov uaktsomhet, kan [illegible] straffes med fengsel inntil 3 måneder.


ANMERKELSE
ULLERN
OMRÅDE 1 TERRASSEBLOKK T1
PLAN 1.ETG
T1-03
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X
0805 461

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539052
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 955.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 28, bnr. 955.

GNR. 28 BNR. 955

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1977.

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

22175 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

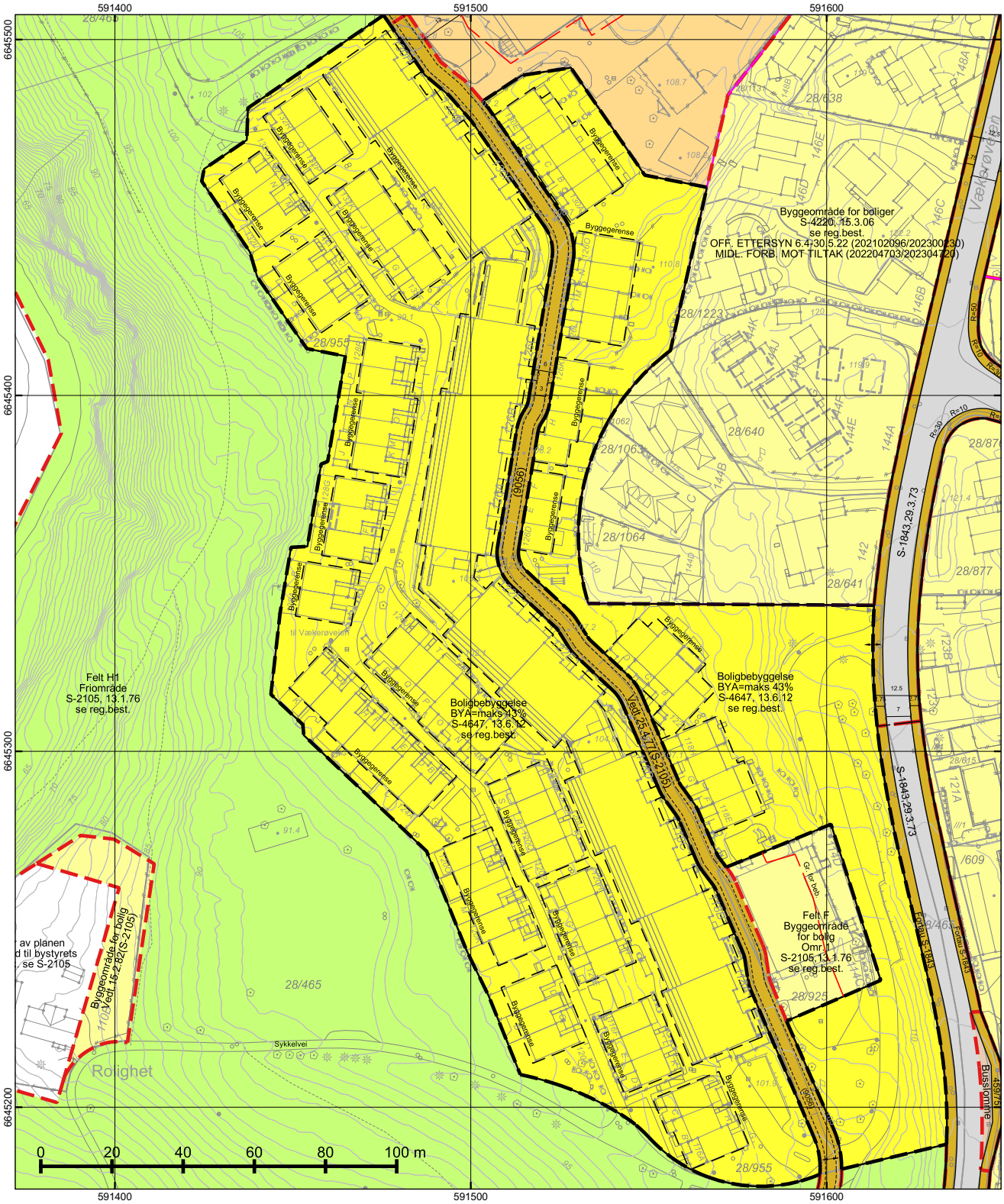
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


591600
6645600
6645200
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
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-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

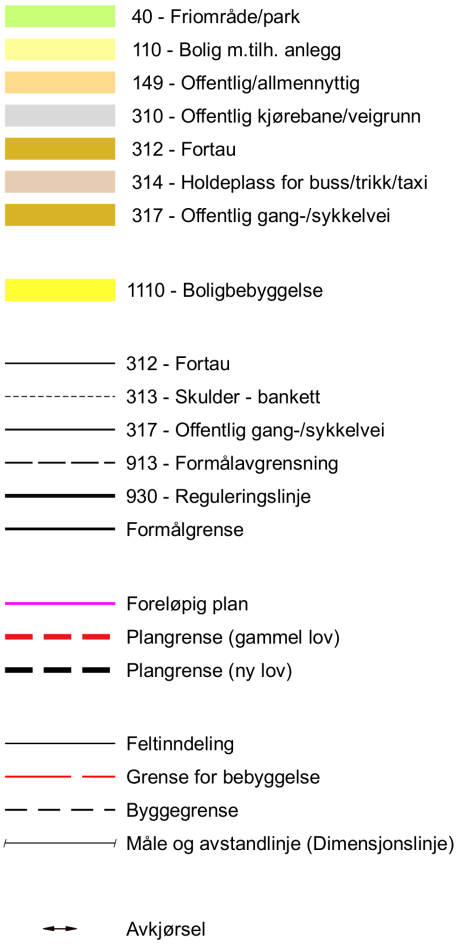
PlottID/Best.nr: 162496/ 86539052
Adresse: Vækerøveien 118
Gnr/Bnr: 28/955

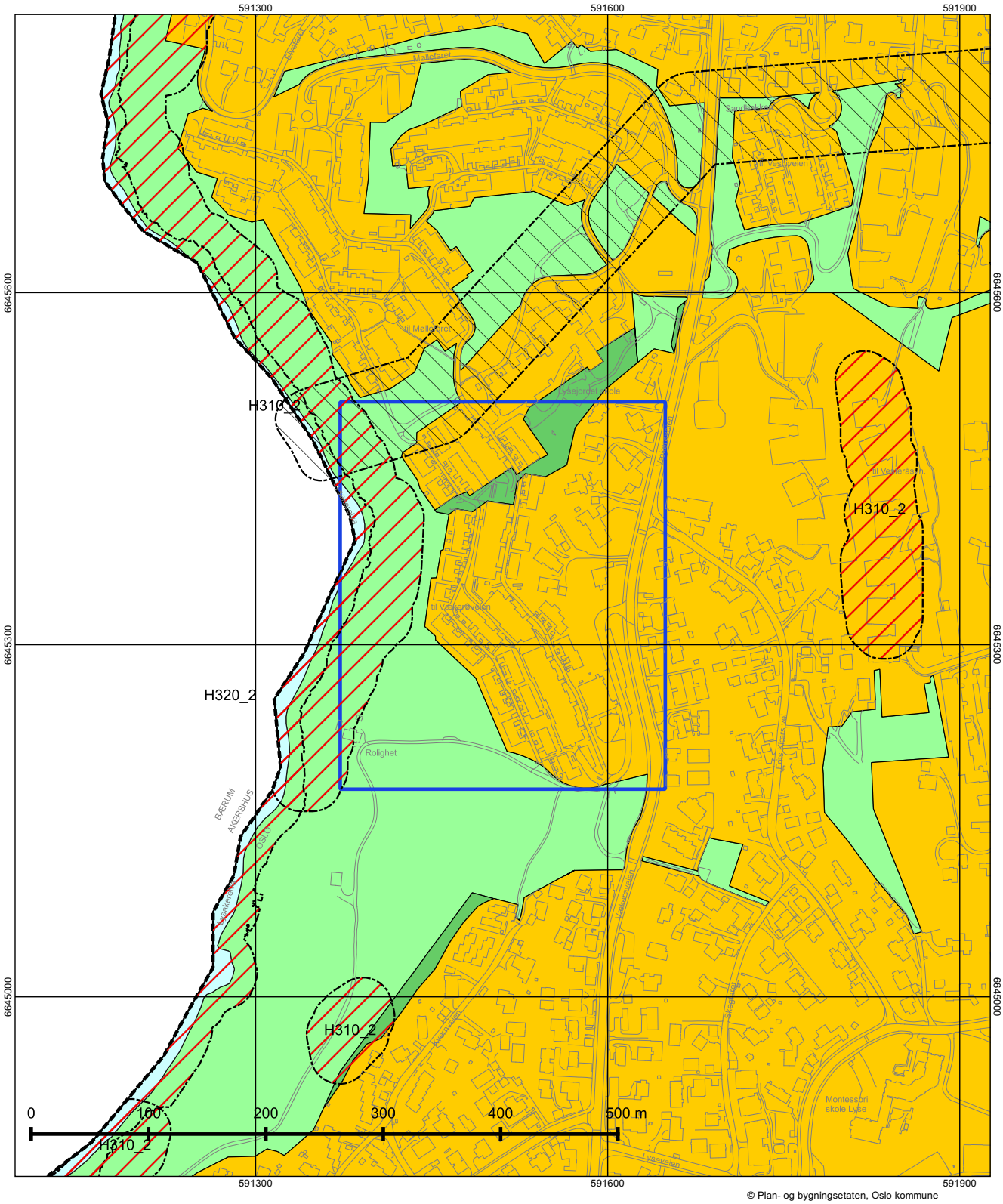
Deres ref.:
Kommentar:

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: 01.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162496/86539052
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

KDP-19

Kommunedelplan for Lysakervassdraget.

Vedtaksdato: 06.09.2017

Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet

Vedtaksdokumenter: 201201715

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 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

OSLO KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LYSAKERVASSDRAGET. BYDEL ULLERN, BYDEL VESTRE AKER OG MARKA

§ 1 Hensikt med planen og planavgrensning
Planen skal sørge for en bærekraftig bruk av vassdragets ressurser. Det skal legges vekt på å opprettholde og gjenopprette kjemisk og økologisk status i vassdraget, ivareta eller øke naturverdiene, ivareta kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, tilrettelegge for utøvelse av friluftsliv, og samordne planlegging og bruk av arealer i og langs vassdraget og over kommunegrensene. Planområdet er vist på kart del 1 av 2 og del 2 av 2, begge merket BO1-201201715, datert 20.12.2011 og revidert 07.11.2013.

§ 2 Arealformål
Følgende arealformål er avsatt:
- Område for bebyggelse og anlegg
- Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Område for grønnstruktur med underformål naturområde og friområde
- Område for landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)
- Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområder og naturområder/friluftsliv
- Hensynssone H-320 Flomfare
- Hensynssone H-560 Bevaring av naturmiljø
- Hensynssone H-570 Bevaring av kulturmiljø
- Hensynssone H-730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- Hensynssone H-910 Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

§ 3 Generelle bestemmelser
3.1 Turstier
Tursti kan etableres som vist på plankart såfremt de ikke kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Etablering av tursti eller andre opparbeidings- og tilretteleggingstiltak skal tilpasses landskapet.

3.2 Bekker
Åpne bekker skal opprettholdes. Ved behandling av planforslag i områder med bekkelukking skal gjenåpning av bekkene vurderes. Lukkede bekkestrekninger skal i så fall gjenåpnes skånsomt og på naturens premisser.

3.3 Natur- og miljøkvalitet
Tiltak innenfor planområdet må ikke forringe vassdraget og det omliggende områdets økologiske og kjemiske kvalitet eller eksisterende naturkvaliteter.

3.4 Miljøovervåkingsprogram
Det skal utarbeides et miljøovervåkingsprogram for vassdragets økologiske og kjemiske tilstand. Denne skal til en hver tid være førende for tiltak innenfor planområdet og i nær tilknytning til vassdraget. I detaljregulering og byggesaker skal det gjøres greie for hvilke konsekvenser tiltaket har på miljøet, og det kan stilles krav til utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram.

3.5 Kantvegetasjon
Eksisterende kantvegetasjon langs vassdraget skal bevares. I tradisjonelt åpne kulturlandskap skal hensynet til kantvegetasjonen veies mot hensynet til kulturminneinteresser. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Det tillates mindre inngrep i kantvegetasjonen ved etablering av en sammenhengende hovedtursti.

3.6 Skjøtselsplan
Der hensyn til kantvegetasjon kan komme i konflikt med landbruksinteresser, kulturminnevern eller andre interesser i samsvar med planens formål, kan det utarbeides skjøtselsplaner.

3.7 Kabler og ledninger
Nye kabler og ledninger innenfor planområdet skal legges i grunnen. Dette skal også vurderes ved oppgradering av eksisterende anlegg. Vegetasjonen skal reetableres.

3.8 Flomfare
Ved søknadspliktige tiltak langs vassdraget må flomfare vurderes og retningslinjer for håndtering av flomfare utarbeides. All utbygging skal ha en sikkerhet mot flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

3.9 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, slik som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder skal bevares. Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal bevares og skjøttes slik at bevaringsverdien ikke forringes. Tiltak som har innvirkning på kulturminner eller kulturmiljøer skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse. Nye tiltak skal lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn kan sikres.

3.10 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal ivaretas der det ikke kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne-, kulturmiljø eller naturinteresser.

§ 4 Område for bebyggelse og anlegg
Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Unntak gjelder for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak foretas skjæring og fylling på terreng, skal disse gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter eller krone. Det skal heller ikke foretas

andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone er minst like stor som treets krone og tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 5 Grønnstruktur
Naturmangfoldet skal bevares. Avfall, herunder hageavfall, skal ikke lagres i områdene.

5.1 Grønnstruktur – naturområder
Hogst og annen skjøtsel som forringer områdenes naturverdi, er ikke tillatt.

5.2 Grønnstruktur – friområder
Områdene skal være offentlige.

§ 6 Landbruk, natur og friluftsliv
Kantvegetasjonsbeltet i LNF-områder skal være minst 15 meter bredt, med unntak av områder som tradisjonelt har vært holdt åpne og hvor kulturminneinteresser tilsier at dette videreføres. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

§ 7 Hensynssoner
Hensynssoner gjelder som vist på plankartet.

§ 8 Hensynssone H-730 – sone som er båndlagt etter lov om kulturminner
Hovedbygningen på Bogstad gård er fredet etter lov om kulturminner.

§ 9 Hensynssone H-910 – Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde
9.1 Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde men ved motstrid går kommunedelpanen foran:

Plan nr. tittel
S-1431 Reguleringsplan for del av gnr 27, bnr. 1039, Voksen.
S-2105 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr. 67 m.fl., gnr. 28, bnr. 3, 309, 465 m.fl., Ullern, som reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Tomter for offentlige bygninger, friområde og trafikkområde.
S-2257 Reguleringsplan for friområde - turvei A 1 langs Lysakerelva fra Bærumsveien nordover til felt H på Ullern - og fra Elvefaret nordover til Fossumveien, samt et område ved Gravdalsveien.
S-2490 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10,bnr. 838 og 839 med fler, Øraker, som reguleres til byggeområde for boliger, friområde og trafikkområde.
S-2864 Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.
S-2939 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lillevannsområdet (gnr.33,bnr.408 m.fl.) som foreslås regulert til boliger - vei – friområde mm.
S-2984 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan for 9/1,8 og 59 Sollerud-Ladehaugen-Frantzebråten som reguleres til byggeområde for kontor m.m. og friområde.
S-3195 Reguleringsplan for utvidelse/effektivisering av E18 Drammensveien ut fra Oslo mellom Skøyen og Lysaker.
S-3221 Endret regulering for nytt lokalveinett ved Lysaker bru.

S-326GA Regulering av park ved Røa idrettsplass. (11/203 (pars.38)).
S-3459 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ekraveien stasjon på Røabanen, som reguleres til trafikkområde (sporvei, gang-/sykkelvei) m.m.
S-3597 Kristian Aubertsvei 18/20 - Friområde (Idrettsplass) Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 12 bnr. 332 m.fl.
S-3801 Endret reguleringsplan for Lilleaker syd, med reguleringsbestemmelser for Gnr. og Bnr. 9/4, 9/5, 9/283 9/310, 9/513, 9/528.
S-3803 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mustads eiendom mellom Lysakerelva og Lilleakerveien som reguleres til byggeområde for kontor, bolig, spesialområde/bevaring, turvei og vei m.m.
S-4121 Drammenbanen. Endret regulering med reguleringsbestemmeser. Dobbeltspor Asker-Skøyen parsell Lysaker.
S-4126 Reguleringsplan for Bogstad Golfbane og adkomst til Røa skole.
S-4220 Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by.
S-667 Regulering av gravlund, park og turveg på deler av Bogstad.
S-751 Regulering av gnr. 27, bnr. 1212 m.fl. Voksen til friområde, Oslo.
V140592 Mindre vesentlig endring av regulering av Sollerudstranda og lokalveinett på Lysaker.
V250477 Endret reguleringsplan for gangvei 9056 i Felt F, Ullern og for busslomme i Vækerøveien (vei920).
V290792 Mustadområdet ved Granfosslinjen – Forslag til mindre vesentlig endring av krysset ved Mustad eiendom til Granfosslinjen og lokk over Granfosslinjen.
V300689 Mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan for del av gnr.28 bnr.465 fra friområde (park) til å omfattes av midl.reg. best. bolig. Deler av gnr.28 bnr,596 og gnr.28 bnr.598 reguleres til friområde (gjennomgang).
V300890 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for rampe og lokalveisystem på Sollerud mellom Lysakerelva og Vækerøkrysset.
13477 Forslag til reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del av gnr.28 bnr.465, Felt G og I, Ullern.
13477 Forslag til endret reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del gnr. 28 bnr. 465, felt G og I, Ullern. Reg.best.se S-2105.
17390 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og reg.best. for en offentlig veiforbindelse fra E-18 (vestgående felt) til Sollerudområdet.(Veien skal være enveiskjørt).
19869 Forslag til endret regulering av del av Griniveien (vei 1002) - Ny bro over Lysakerelva.
31293 Bebyggelsesplan for del av gnr.9 bnr.1-Sollerud.
80760 Regulering av del av turvei A1 ved Øraker stasjon, gnr.10 bnr.26 m.fl.

RETNINGSLINJER

R 1. Hensynssoner
Hensynssone C - H560 bevaring naturmiljø
I denne hensynssonen tillates ikke oppføring av bygninger eller andre innretninger. Tiltak som medfører terrenginngrep eller masseforflytning er ikke tillatt. Stedegen vegetasjon skal bevares. Eksisterende stier skal holdes åpne med skånsom skjøtsel.

Hensynssone C - H570 bevaring kulturmiljø
For områder og anlegg som er vist med denne hensynssonen, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn ivaretas. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren/ Fylkeskonservator for uttalelse før vedtak.

R 2. Miljøkvalitet og natur
Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke omfattes av pbl § 1-6 skal gjennomføres på en slik måte at skadevirkningene begrenses til et minimum og avveies i forhold til konsekvenser for biologisk mangfold. Avrenning fra tette flater som veier og parkeringsplasser osv. skal håndteres på stedet ved rensekum eller andre rensetiltak.

R 3. Eksisterende naturområder
Beslutninger som berører naturmangfoldet skal, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Tiltakets effekter må vurderes i forhold til hvilke naturkvaliteter området innehar. Dersom tiltaket forringer naturområder av nasjonal og regional verdi, bør tiltaket ikke gjennomføres. For de viktigste naturområdene langs Lysakerelva vil den riktige form for skjøtsel være å overlate skogen til fri utvikling.

R 4. Kantvegetasjon
Skjøtsel av kantvegetasjon skal normalt ikke være mer omfattende, enn at vegetasjonen fortsatt framstår som en skjerm, og opprettholder sin økologiske funksjon og sammensetning av plantearter. Kantevegetasjonen bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter. Trær som hindrer vannstrømmen, bør felles. Trevirket fra slike trær bør ligge igjen i området i lengst mulig lengder, og minst mulig skadet. Der kantvegetasjon i dag mangler helt eller delvis, skal slik vegetasjon søkes reetablert. Dette gjelder ikke der det ønskes åpning for å sikre tilgang til vassdraget, eller der unntak er avklart gjennom arealformål, hensynssoner eller skjøtselsplan. Også reetablert kantvegetasjon bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter.

R 5. Bekkeåpning og habitatforbedrende tiltak
Bekkerestaurering og åpning av lukkede bekker skal utføres skånsomt og på naturens premisser. Lukkede bekker skal søkes gjenåpnet i sine historiske bekkeløp. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Der det ikke er mulig med gjenåpning i det historiske bekkeløpet skal det etableres et mest mulig naturlig bekkeløp. Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og/eller det er begrenset med ubebygde arealer kan det vurderes en mer bymessig utforming av det gjenåpnede vassdraget.

Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag skal det gjennomføres en økologisk vurdering av området som legges til grunn for beplantning og andre tiltak.

R 6. Bevaring av bygninger og kulturmiljø
Området inneholder bygninger og anlegg som defineres som bevaringsverdige. Disse er knyttet til industri, fløtning, landbruk og annen bruk av elva etc. Bevaringsverdige bygningerog anlegg skal ivaretas etter antikvariske prinsipper. Historiske spor i landskapet, slik som terrengbearbeidinger, veier, forstøtningsmurer og lignende skal søkes bevart. For områder og anlegg som på plankart er vist som hensynssone - bevaring kulturmiljø, skal det ved tilrettelegging for ferdsel og opphold sikres viktige bevaringshensyn. Landskapet innenfor hensynssonene bør skjøttes. Det vil si at landskapet hovedsakelig skal holdes åpent i disse områdene. Kulturlandskapet rundt Bogstad gård skal skjøttes og holdes åpent. Historiske parkelementer skal bevares, vedlikeholdes og eventuelt reetableres.

Kommunedelplan med bestemmelser og retningslinjer ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 199.
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

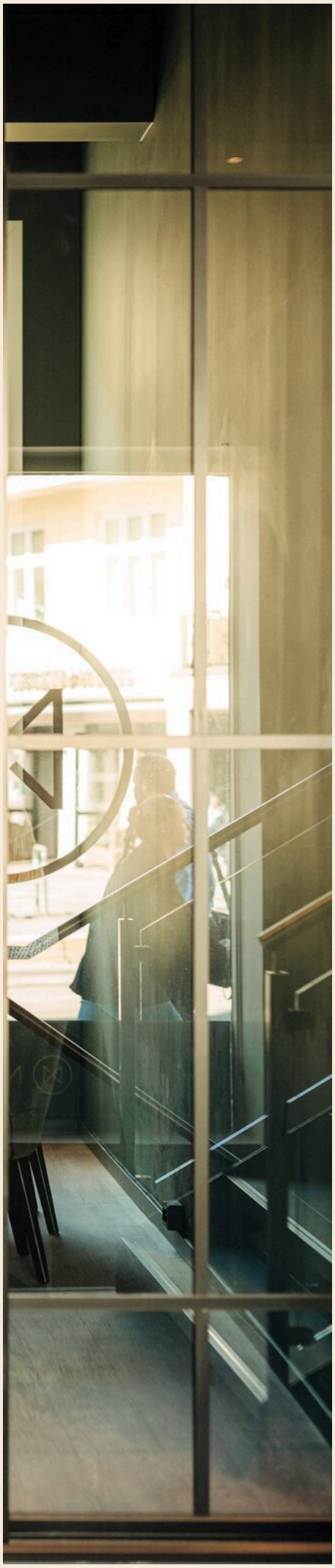
Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.06.2017

Rune Raknes, bem.

Velkommen til

Nordvik Røa

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



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0140/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vækerøveien 118C 0383 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 955 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:

Lasse Staxrud Pedersen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
l.s.pedersen@nordvikbolig.no
934 93 852