

Sigrid Undsets vei 3



Velkommen til

Sigrid Undsets vei 3



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Hellerud / Tveita

Lys og romslig 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong og utsikt - Høyt, fritt og usjenert - "Alt" inkl i FK - Heis

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	287 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 796 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 752,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	7
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1965

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no

Megler 2	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En lys, pen og romslig 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong og utsikt.

- Leiligheten har grønne og frodige omgivelser. Borettslaget har store grøntarealer rett utenfor med lekeplass, sittegrupper og fotballbane. Det er umiddelbar nærhet til Tveita senter, offentlig kommunikasjon og Østmarka.

- Leiligheten har en innholdsrik og romslig løsning, og består av entré, kjøkken, stue, to soverom, bad, bod, vaskerom og separat toalett.

- Solrik, innglasset balkong med fantastisk utsikt
- Høyt og fritt i 7. etg uten innsyn eller gjenboere
- Bad, wc og vaskerom ble pusset opp i regi av borettslaget i 2016
- Kjellerbod
- Akto varmtvann/fyring og internett inkludert i FK
- Mulighet for leie av parkeringsplass i borettslaget
- Mulighet for kjøp av garasjeplass for 350 000,-
- Heis

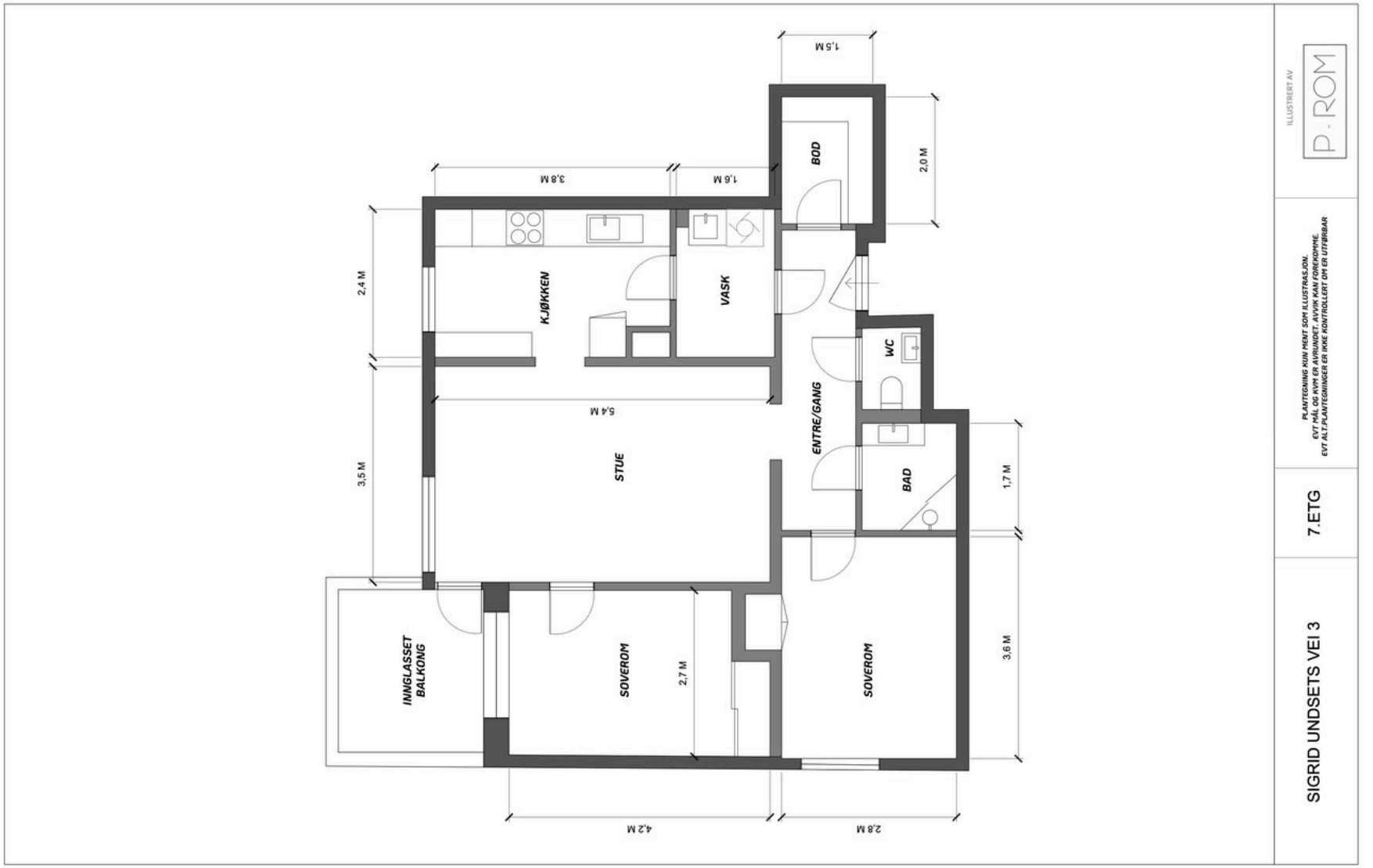
Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	79 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
BRA-b: 6 kvm.
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.


1,5 M
BOD
2,0 M
3,8 M
1,6 M
2,4 M
KJØKKEN
VASK
WC
5,4 M
ENTRE/GANG
3,5 M
STUE
BAD
1,7 M
INNGLASSET BALKONG
SOVEROM
2,7 M
SOVEROM
3,6 M
4,2 M
2,8 M
ILLUSTRERT AV
P-ROM
PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
SIGRID UNDSETS VEI 3
7.ETG




















ENERG
59







Informasjon

Sigrid Undsets vei 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0169/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 122 i Lønnealleen Borettslag, org.nr. 850508852

Selgere
Aksel Ramstad Aatlo
Andrea Aatlo Ingeberg

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
287 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 787 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 796 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 805 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
BRA-b: 6 kvm.
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom, bad, bod, vaskerom og separat toalett. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn i en lys og luftig hjørneleilighet! Man kommer inn i en innbydende entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Boligen er utstyrt med dørcalling med kamera og åpner.

Kjøkken:
Pent, separat kjøkken med utsikt og spiseplass. Kjøkkeninnredning med sorte, glatte fronter og benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, ventilator over kokesone, oppvaskmaskin, mikro og frittstående kjøl/ fryseskap. Det er stålplater på vegg over benk og ledlys under overskap. Komfyrvakt er installert. Det er rikelig med skap- og benkeplass.

Stue:
Stor og fin stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har store vinduer som både gir godt med innslipp av naturlig lys og en helt fantastisk utsikt som kan nytes fra alle vinduer eller fra balkongen. Rommet er stort, og planløsningen i rommet gjør det enkelt å innrede.

Fra stuen har man utgang til en nordvestvendt, innglasset balkong på ca. 6 m^2. På balkongen er det god plass til utemøbler og beplantning. Det er fine solforhold og her kan man sitte og nyte solnedgangen med utsikt mot blant annet Oslofjorden, Holmenkollen og sentrum. Det er også hyggelig utsikt mot Tveten gård. Glassvinduene kan skyves til siden for god lufting. Det er varmelampe og lysarmatur på vegg.

To soverom:
Leiligheten har to soverom, begge av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobe og øvrig soveromsinnredning. Det er garderobeskap med glass skyvedører på hovedsoverom. Det er flott utsikt mot Lønnealléen og Tveten gård. Det andre soverommet passer fint som barnerom, gjesterom, kontor eller lignende. Fra vinduet ser man over til blant annet Godlia og Østmarka. Her er det garderobeskap med folierte fronter. Begge rom har fin skipsgulvlignende laminat på gulv og vegger er malt i lys farge.

Bad:
Pent, stilrent bad pusset opp i regi av borettslaget i 2016. Badet har tidløse farge-

og materialvalg med fliser, gulvvarme og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass og baderomsinnredning med servantskap, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri og speil med lysarmatur på vegg. Det er mekanisk avtrekk.

Separat toalett:
Flislagt, separat toalett som består av veggmontert klosett, servantskap med glatte, folierte fronter og liten heldekkende servant, .

Vaskerom:
I likhet med bad og wc, ble også vaskerommet pusset opp i 2016 i regi av borettslaget. Et flott og praktisk rom som inneholder skapinnredning, servant i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri, nedfelt i laminat benkeplate. Her har man opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Overflater:
Gulv: Laminat og flislagt gulv på badet/vaskerommet.
Vegger: Malte vegger og flislagte vegger på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyden stuen er oppmålt til cirka 2,49 meter.

Parkering

Eierne har en garasjeplass som kan kjøpes for kr. 350 000,-. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter gjeldende ventelister.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ukjent når, men badet fremstår å være av relativt nytt

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet kun om at det er lagt nytt terassegulv april 2025

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Svar fra styreleder i borettslaget: det er ingen planer om å øke felleskostnadene, men fra 01. juni reduseres felleskostnadene for TV ut fra en fastsatt brøk og jeg kan ikke si hva det er nå. Internett blir da lagt til med et flatt beløp på 159/mnd. Dagens kostnad er for borettslaget er kr. 529,29/pr. mnd pr boenhet, men grunnet brøken er det ikke dette den enkelte betaler. Det er ingen planer pt. som er relatert til vedlikehold som vil øke kostnadene for boenhetene, men vi har et gammelt bygg og det er flere saker styret jobber med, men ikke konkret pr. nå.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk med heis, fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.

- Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- Bygningen har malte trevinduer fra 1987 med 2-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass fra 1987.
- Norvestvendt, innglasset balkong på cirka 6 kvm med adkomst fra stuen. Utførelse med trefliser på dekke. Glassvinduene kan skyves til siden for god lufting av rommet.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

- Dører:
Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

- Balkong:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
TG2 grunnet alder på konstruksjon.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran.

- Sanitærutstyr og innredning bad:
et er påvist skader på innredning. Skade på sideplate til veggskap, skruehull gjennom plate.

- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran.

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. TG grunnet alder på radiatorer og rør.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

E - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra forretningsfører som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer.
- Elektrisk gulvvarme på badet.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 752,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto. varmtvann og fyring, internett, kabel-tv, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 5.051,-
Radiatorvarme: 500,-
Kapitalkost. lån 1 2HAND1: 1.201,-

Avregning radiatorvarme og varmtvann med målere fra Brunata. Avregning skjer pr. 31.12 hvert år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 065 744,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 262 975,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Lønnealleen borettslag består av 207 andelsleiligheter fordelt på 3 høyblokker

med adresse Sigrid Undsets vei 1, 3 og 5, ligger på Tveita i Oslo kommune, Alna bydel.
Første innflytting skjedde 8.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986. har gårdsnr.140/bruksnr.31 og er på 18 469 m2

Større vedlikehold og rehabilitering:
2013 Hoved el-tavler i alle blokker
2014 Oppgradering lekeplass
2015 – 2016 Rehabilitering bad, stigeledninger, samt maling korridorer og fellesarealer
2017 Utskifting av brannslukningsapparater og røykvarslere
2017 – 2019 Utskifting av heiser
2018 Ombygging av 3 stk. lokaler til nye leiligheter
2024- Det ble også oppdaget to kumlokk av betong i dårlig forfatning. Disse ble byttet med lokk av jern.

Styret er i tidlig fase av en prosess om å utbedre fasadene. Styreleder informerer om følgende: Vi har innhentet en rapport på dette forholdet, men det er ikke besluttet eller planlagt videre hva som skal gjøres i forhold til fasaden. Det er derfor ikke innhentet tilbud for dette og det er heller ikke noe som foreligger som grunnlag for å gjøre endringer i felleskostnadene.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 287 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: 2HAND1-93727001164
Type: A
Restsaldo: 8.692.694,-
Restløpetid: 4 år 10 md.
Term pr år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,95%

Lånenummer: 2HAND5-93727002918
Type: A
Restsaldo: 36.321.839,-
Restløpetid: 13 år 6 md.
Term pr år:
Type rente: Flyt
Rente: 5,75%

Det er IN-ordning på lån 93727001164.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånenummer: 2HAND1-93727001164
Restsaldo: 60.125,-
Kapitalkostnader: 1.196,-

Lånenummer: 2HAND5-93727002918
Restsaldo: 226.640,-
Kapitalkostnader: 2.029,-

Fellesformue

Kr 26 002,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 509 442,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 644 000,- .

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,-.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes, og utfylling av dyreerklæring foreligge.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1167973

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 18 500 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger fint til i et hyggelig og attraktivt boområde på Tveita. Et sentralt område med kort vei til nærbutikk, Tveita senter, kollektivtransport, Østmarka og

diverse servicetilbud. Det er store grøntarealer mellom blokkene med felles grillplass.

Kollektivtilbud:
Man finner det meste man trenger i umiddelbar nærhet, men hvis man trenger å komme seg rundt er det uproblematisk ved at området tilbyr ett bredt rutenettverk av offentlig kommunikasjon.
Rett i nærheten ligger Hellerud T-banestasjon med 2 linjer og ca. 10 min til sentrum. Nærmeste bussholdeplass er Tveten gård i Tvetenveien. Her går buss nr. 76 og natt- og morgenbuss nr. N2. Fra bussholdeplass Tveita i Tvetenveien går buss nr. 58, 61A, 69, 76, 79, 61B, 2N og Flybussen til Oslo Lufthavn.

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

Fritidsmuligheter:
Østmarka byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Om sommeren er det naturskjønne omgivelser med fine turstier, sykkelveier, fiskevann og kajakkmuligheter. Vinterstid kan du benytte deg av fine skiløyper i Østmarka og skianlegget i Jerikobakken. Med lysløyper kan marka brukes både på dag- og kveldstid. Ved korte eller lengre turer finner du også Skullerudstua, Mariholtet, Rustadsaga og Nøklevann. Kort vei også til idylliske Østensjøvannet med sitt yrende fugleliv. Området kan tilby et mangfold av fritidsmuligheter som blant annet SATS treningssenter, Bare Trening på Haugerud, kunstgressbane, Alnaparken ridesenter og Furuset Forum med is- og håndballhall samt Furuset svømmehall. Rett ved leiligheten ligger Tveten gård som har eldre café og et variert tilbud av arrangementer.

Skoler og barnehager:
Sigrid Undsets vei 3 sokner og har gangavstand til Tveita skole (1.-7. kl.). Haugerud skole (8.-10.kl.) tar imot elever fra Tveita skole. Sørhellinga barnehage (1-6 år) er nærmeste barnehage ligger rett ved blokken. Det finnes også flere barnehager i området, blant annet Godlia barnehage, Vassenga FUS barnehage og Godliaskogen barnehage for å nevne noen. Skolen som ligger ca. 500 meter unna, er en god lekeplass for barn med grus- og gressbaner og ballbinge.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.09.1968.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Etterstad - Hellerud - Oppgradering av Østensjøbanen - Driftsveg til Hellerudtunnelen. Saksnummer 202209077
Ved Hellerud T-banestasjon - Etablere turveg mellom Hellerudtunnellen øst og Hellerud T-banestasjon - Sporveien. Saksnummer 202456353

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/140/31:
03.03.1966 - Dokumentnr: 3078 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 140 bnr 38.

15.10.1966 - Dokumentnr: 14827 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.07.1986 - Dokementnr: 42997 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

22.09.1965 - Dokumentnr: 12968 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

25.11.1966 - Dokumentnr: 924172 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 140, BNR 38

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-

Samlet skal selger betale kr. 136 988,- 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 4. mai 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Sigrid Undsets vei 3

Sigrid Undsets vei 3

Nabolaget Lohøgda - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.)	194 elever, 10 klasser	6 min 0.4 km
Bryn skole (1-7 kl.)	363 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Godlia skole (1-7 kl.)	473 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	401 elever, 38 klasser	5 min 2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	5 min 2.3 km
Hellerud videregående skole	600 elever	7 min 0.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	7 min 3.1 km

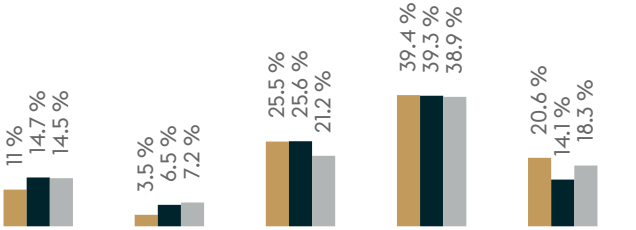
Offentlig transport

Tveten gård	Linje 2N, 76	3 min 0.2 km
Hellerud	Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon	Linje L1	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.2 km
Oslo Gardermoen		33 min

Barnehager

Sørhellinga barnehage (1-5 år)	99 barn	4 min 0.3 km
Godlia barnehage (1-5 år)	36 barn	7 min 0.5 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år...	77 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Tveita skole	5 min
Tveita amfi balløkke	5 min
EVO Teisen	9 min
Mudo Tveita	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Tilstandsrapport

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
OSLO kommune
gnr. 140, bnr. 31
Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2019 **Referansenummer:** RB5116

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** 5-0169/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis, fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her, blant annet mindre ujevnhet i gulv ved stuen.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken, cirka 10mm skjevhet observert. Kontroll med gulvlaser.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig og dette sees også her.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), servantskap med ett-greps blandebatteri, veggskap, belyst speil på vegg og belysning i himling med spotter.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Vaskerom som inneholder servantskap med ett-greps blandebatteri, skap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med sorte glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Noen merker i fronter og benkeplate. Vurdert innenfor tg1.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv, gulv har også sluk, fall til sluk registrert. Cirka fall 10mm fra dør til slukrist. Rommet er utstyrt med vegghengt wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning i himling. Avtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast, skjult opplegg til baderom med eget rørskap på wc. Luke på vaskerom med stoppekraner og tilførsel. Her er det frittliggende fordeler til rør. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system. Fordelerskap med røropplegg på wc, dren ført til under wc legges til grunn.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

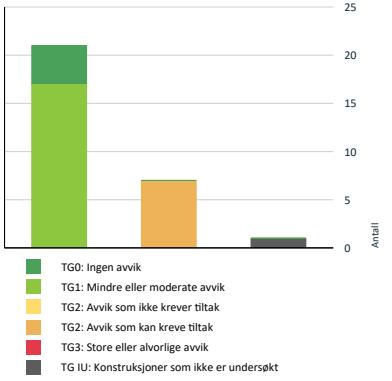
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG2 grunnet alder på konstruksjon.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer og rør.

Våtrom > Leilighet 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sammendrag av boligens tilstand

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Våtrom > Leilighet 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Skade på sideplate til veggskap, skruehull gjennom plate.

Våtrom > Leilighet 7. Etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden måtte skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass fra 1987

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nor/vestvendt innglasset balkong på cirka 6 kvm med adkomst fra stuen. Utførelse med trefliser på dekke. Glassvinduene kan skyves til siden for god lufting av rommet, disse er ikke funksjonstestet. Varmelampe og belysning på vegg.
Rekkverk 1172mm.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG2 grunnet alder på konstruksjon.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her, blant annet mindre ujevnhet i gulv ved stuen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken, cirka 10mm skjevhet observert. Kontroll med gulvlaser.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig og dette sees også her.

VÅTROM

LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder.

LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.

LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. 1:50 fall 80cm fra sluk.

LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, antas banemembran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.

LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), servantskap med ett-greps blandebatteri, veggskap, belyst speil på vegg og belysning i himling med spotter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Skade på sideplate til veggskap, skruehull gjennom plate.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Boligen fungerer med disse avvikene. Forholdet er ment som en opplysning.

LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHET 7. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.



LEILIGHET 7. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder.

LEILIGHET 7. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt og innehar takpunkt for belysning.

LEILIGHET 7. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm fra dør til slukrist.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 7. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.

LEILIGHET 7. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom som inneholder servantskap med ett-greps blandebatteri, skap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 7. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHET 7. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Entré. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.



KJØKKEN

LEILIGHET 7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med sorte glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp,

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin, micro, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Noen merker i fronter og benkeplate. Vurdert innenfor tg1.

LEILIGHET 7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LEILIGHET 7. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv, gulv har også sluk, fall til sluk registrert. Cirka fall 10mm fra dør til slukrist. Rommet er utstyrt med vegghengt wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning i himling. Avtrekk i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast, skjult opplegg til baderom med eget rørskap på wc. Luke på vaskerom med stoppekraner og tilførsel. Her er det frittliggende fordeler til rør. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system. Fordelerskap med røropplegg på wc, dren ført til under wc legges til grunn.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte

Tilstandsrapport

er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer og rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Foreligger papirer på anlegget i sikringsskap.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 7. Etasje	70	3	6	79	
SUM	**70**	**3**	**6**		
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 7. Etasje	Entré, Bad, vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bod, Soverom 1, Soverom 2	Bod kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Takhøyde stue cirka 2,49M
Bod i kjeller cirka 3m2.
Innglasset balkong fra stuen cirka 6m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Aksel Ramstad Aatlo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	31		0	18459.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigrid Undsets vei 3

Hjemmelshaver
Lønnealleen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØNNEALLEEN BORETTSLAG	850508852			Aatlo Tom Refsum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
122

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Aksel Ramstad Aatlo		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	
2	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 31
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RB5116

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aatlo, Aksel Ramstad	9578-5999-4-3855785	2025-04-26 11:48:04
Aatlo, Andrea Ramstad	9578-5999-4-3414643	2025-04-26 08:32:38

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
26. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0169/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Aksel Ramstad Aatlo, Andrea Aatlo Ingeberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tom Refsum Aatlo

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: 1167973
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ukjent når, men badet fremstår å være av relativt nytt

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

Eventuell kommentar: Vet kun om at det er lagt nytt terassegulv april 2025

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Ikke ildsted

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Svar fra styreleder i borettslaget: det er ingen planer om å øke felleskostnadene, men fra 01. juni reduseres felleskostnadene for TV ut fra en fastsatt brøk og jeg kan ikke si hva det er nå. Internett blir da lagt til med et flatt beløp på 159/mnd. Dagens kostnad er for borettslaget er kr. 529,29/pr. mnd pr boenhet, men grunnet brøken er det ikke dette den enkelte betaler. Det er ingen planer pt. som er relatert til vedlikehold som vil øke kostnadene for boenhetene, men vi har et gammelt bygg og det er flere saker styret jobber med, men ikke konkret pr. nå.

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: 5-0169/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aatlo, Andrea Ramstad	**2025-04-26**	**Aatlo, Aksel Ramstad**	**2025-04-26**

Identifikasjon

bankID Aatlo, Andrea Ramstad

Identifikasjon

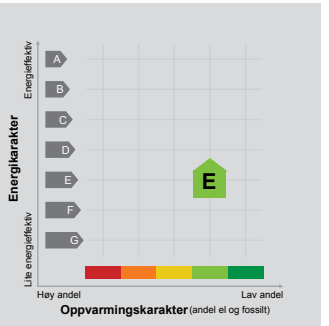
bankID Aatlo, Aksel Ramstad

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sigrid Undsets vei 3
Postnummer	0669
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80298692
Bruksenhetsnummer	H0702
Merkenummer	Energiattest-2025-107325
Dato	15.04.2025
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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8451396 310/709 14.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.04.2025.

Boligselskap:	310 Lønnealleen Borettslag
Organisasjonsnr:	850.508.852
Andelseier:	Tom Refsum Aatlo (bo)
Leieobjektnr:	709
Adresse:	Sigrid Undsets Vei 3, 0669 OSLO
Andelsnummer:	122
Borettsinnskudd:	kr 14.400,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/lonnealleen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1167973.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Endring felleskostnader: Økte sist med 5 % januar 2024. Ytterligere økning må påregnes
- Kapitalkostnader: Øker/reduseres automatisk ved renteendringer (etterskuddsvis og kvartalsvis)
- IN-ordning: Ja (men kun lån 93727001164)
- Avregning radiatorvarme og varmtvann: Målere fra Brunata. Avregning skjer pr. 31.12 hvert år.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Fasadeproblemer tegl. Har planer om andre energiløsninger, da pellets er på vei ut. Se årsrapport for 2023
- Parkering: Etter evt. ventelister. Følger ikke leiligheten ved salg
- Bod følger leiligheten: Ja. Mulighet for å leie ekstra kjellerbod
- Kabel-TV/bredbånd: Ja (Telia). Dekoder og utstyr skal følge leiligheten ved salg
- Hjemmeside: www.vibbo.no/lonnealleen
- Vaktmester: Bygårdsservice AS
- Ved innflytting: Ta kontakt med styret for å låne nøkkel slik at man midlertidig sperrer heisen mens man laster inn flyttegods
- Generelt: Takareal anses ikke som fullverdige takterrasser slik de fremstår i dag, selv om de kan benyttes som det

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* 2HAND1-93727001164	A	8.692.694,-	4 år 10 md.	12		Flyt	5,95%
* 2HAND5-93727002918	A	36.321.839,-	13 år 6 md.	4		Flyt	5,75%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.752,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.051,-
Radiatorvarme	500,-
Kapitalkost. lån 1 2HAND1	1.201,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.586,-	18.952,-	26.002,-	294.129,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* 2HAND1-93727001164	60.125,-	1.196,-
* 2HAND5-93727002918	226.640,-	2.029,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 287.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Karoline Rese Sigrid Undsets Vei 3, 669 OSLO, e-post: karolinerese@gmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 310
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LØNNEALLEEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 31. mars kl. 22:00 og lukker 3. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/310

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Nytt av året er at vi gjennomfører digitalt årsmøte (som under koronapandemien). Erfaringen er at deltakelsen blir høyere, da man får med seg hjemmesittere og de som er opptatt dagen det er generalforsamling.

Selve avstemmingen skjer på Vibbo, men vi gjennomfører et beboermøte slik at man har mulighet til å stille spørsmål til det som står i innkallingen.

Beboermøte avholdes mandag 31. mars 2025 hvor vi går gjennom årsrapport, regnskap og innkomne forslag.

Sted: Godlia Velhus (kino), Damfaret 25

Tidspunkt: Kl. 18:00

De som ikke har anledning til å stemme via Vibbo, kan bruke manuell stemmeseddel. Denne finner du bakerst i innkallingen.

Manuelle stemmesedler legges i styrets postkasse (i hver blokk i inngangspartiet) innen fristen 3. april kl. 22:00.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)
8. Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)
9. Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)
10. Innføring av betalingsløsning i vaskeriene
11. Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.
12. Åpne styremøter
13. Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag
14. Utbedring av uteareal og grillplass
15. Endring av husordensreglene punkt 2
16. Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4
17. Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler
18. Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber
19. Valg av tillitsvalgte
20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
21. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i LØNNEALLEEN BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder

Forslag til vedtak
Erik Braathen (OBOS) er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Daniel Nesje og Sven Dierkes velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Daniel Nesje og Sven Dierkes 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) Disponering av årets resultat

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

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets honorar har vært svakt økende de siste årene. Det vises til styrets årsberetning der det dokumenteres at styret har jobbet med mange viktige saker og som har krevd stor innsats fra styret. Styret har et stort og personlig ansvar for å drifte borettslaget på en forsvarlig måte og dette gjøres på deres fritid.
Det er videre planlagt med viktige og ressurskrevende saker i 2025 som fasadeutbedring, utredning av drenering for alle blokkene, internvarmesystem mellom blokkene, takene må utbedres/vedlikeholdes basert på kartleggingen utført i 2024, utredning og beslutninger om energitiltak, som en følge av energikartleggingen gjennomført i 2024, og andre saker som generalforsamlingen eventuelt beslutter i år.
For å gjøre dette på en forsvarlig og korrekt måte kreves det ytterligere tid og ressurser fra styret, samt det meransvaret som pålegges de i styret.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen øker styrets honorar for det arbeidet som gjøres for borettslaget beste og meransvaret de større sakene gir.

Forslag til vedtak
Styret innvilges et honorar pålydende totalt kr 350 000,-.

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9 000.

Forslag til vedtak
Valgkomiteens godtgjørelse settes til 9 000.

Sak 7
Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag står følgende:

«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 antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.»

Styrets innstilling
Det er forbud mot å koble elektriske vifter til fellesanlegget i borettslag da dette kan forårsake spredning av brann, røyk og/eller andre forhold hos andre andelseiere. Det er derfor nødvendig med en presisering av vedtektene for å hindre at dette kan misforstås.

Forslag til vedtak
Punkt 4-3 (2) tillegges følgende tekst: «Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig.»

Sak 8
Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag står følgende:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.«

Styrets innstilling

Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i flere andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold innenfor egne vegger, også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegger også den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong jf. vedtektene punkt 5-1 (3) som lyder: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

For at styret skal sikre at vedlikehold og utskifting gjennomføres uten skade for fellesanlegget og andre andelseiere må det innføres en kontroll på hva som skal gjennomføres av tiltak og at det utføres fagmessig. Dette er egentlig en presisering av dagens vedtekter og ikke en endring av vedtektene til disfavør den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak

Punkt 5-1 (2) endres til og tillegges følgende tekst: Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For skifting av rør, radiatorer og entrédører skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.«

Sak 9

Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag står følgende:
«Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

Styrets innstilling

Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold, også snømåking, innenfor egne vegger også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegger derfor den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong og må ved fjerning av snø sikre at det er forsvarlig å fjerne denne fra balkongen.

Forslag til vedtak

Punkt 5-1 (3) endres til: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og fjerne snøen på veranda, balkong og lignende.»

Sak 10

Innføring av betalingsløsning i vaskeriene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere stemt ned at det skal innføres betalingsløsning i vaskeriene. Å ha vaskerier i blokkene medfører til høyere felleskostnader for samtlige beboere, selv om det ikke er alle som bruker vaskeriene. Det er derfor ikke en rettferdig fordeling av felleskostnadene ved at samtlige er med på å betale for bruken av vaskeriene, når de selv ikke bruker det. Ved å innføre betalingsløsning i vaskeriene, der det betales for bruk av både vaskemaskinene og tørketrommelen, så vil de som bruker dette ta kostnaden for bruken og de som ikke bruker vaskeriene vil da ikke betale for dette gjennom felleskostnadene. Ved innføring av betalingsløsning vil styret ved neste styremøte vedta at samtlige vaskemaskiner skal erstattes med nye og mer effektive vaskemaskiner, slik at vaskeriene blir oppgradert til et mer moderne vaskeri, for de som da ønsker å bruke dette. Da de nye vaskemaskinene er mer moderne vil også sentrifugen bli fjernet.

De som skal bruke vaskeriet vil da måtte som en start betale kr 22,-for å bruke vaskemaskinen og kr 16,- for å bruke tørketrommelen. Prisene vil bli endret av styret, enten ned eller opp, avhengig av bruken og kostnadene for å ha vaskeriene.

Styrets innstilling

Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

Sak 11

Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har vedtatt at tørkebåsene gjøres om sykkelgarasje/sykkelbod. På bakgrunn av nedfallet fra fasaden, så er tørkebåsene stengt og det vil derfor være uforsvarlig å gjøre de om til sykkelgarasje/sykkelbod før fasadene er i orden. Styret kan derfor ikke gjennomføre vedtaket fra generalforsamlingen før fasadene er utbedret og det er forsvarlig å bruke uteareal et fullt ut.

Styrets innstilling

Vedtaket fra generalforsamlingen utsettes til det er kommet en avklaring på utbedring av fasaden. Saken fremmes eventuelt på nytt etter at saken vedrørende utbedring av fasaden fremmes generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Vedtaket utsettes på ubestemt tid da arbeidet vedrørende fasaden ikke er startet opp.

Sak 12

Åpne styremøter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På forrige generalforsamling ble det vedtatt at det skal gjennomføres åpne styremøter, slik at beboerne kan møte styret og ta opp eventuelle spørsmål og/eller avklaringer. Det ble kalt inn til 4 åpne styremøter i forrige periode og det var total 4 personer som møtte opp på disse møtene. Dette krever ekstra tid fra styret og oppmøtet svarer ikke for den tiden som settes av til det. Alle beboere kan nå styret enten gjennom Vibbo eller sende en egen e-post til styret for spørsmål, og gjennom dette er styret lettere tilgjengelig enn å ha åpne styremøter. Styret mener også at ved å informere hyppigere fra styret, så vil vi nå flere med informasjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår å avslutte praksisen med åpne styremøter og vil for neste periode ha som målsetning om å informere hyppigere om hva som skjer i borettslaget.

Forslag til vedtak

Det vil ikke bli gjennomført åpne styremøter i borettslaget, men at intensjonen er å informere beboerne så ofte som nødvendig.

Sak 13

Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber generalforsamlingen om at det kan, ved behov, gjennomføres informasjonsmøter fra styret vedrørende en utvikling/utbygging av eiendommen til borettslaget, så lenge dette kommer beboerne til gunst. Det vil ikke være rene informasjonsmøter fra eventuelle utbyggere.

Styrets innstilling

Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

Forslag til vedtak

Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

Sak 14

Utbedring av uteareal og grillplass

Forslag fremmet av:
Berit Knudsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Grillplassen og området rundet er ikke vedlikeholdt, tujaene er høye og tar lys fra grillplassen, utemøblene er råtne og grillen er blitt brukt som søppeldunk.

Forslag til vedtak

Fjern tujanene, rydd opp og sett opp skilt om privat eiendom.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at tujaene fjernes, men tujaene er ikke i nærheten av grillplassen og ser ikke at dette er i sammenheng med hverandre.

Styret ser ikke at det er behov for merking av privat eiendom, da dette ikke nødvendigvis vil hindre personell å benytte eiendommen.

Når det gjelder utemøbler, generell opprydding og fjerning av søppel så er dette styrets ansvar og vil bli meldt vaktmester for gjennomføring og det oppfordres også til at beboerne informerer vaktmester, om de ser at det ikke er ryddet på våre områder.

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

- For Utbedring av uteareal og grillplass
- Mot Utbedring av uteareal og grillplass

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

1. Tuaene fjernes
2. Det settes ikke opp skilt “Privat eiendom” på eiendommen

Sak 15

Endring av husordensreglene punkt 2

Forslag fremmet av:
Linn Ekeli

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Husordensreglene ivaretar ikke i tilstrekkelig grad beboernes alminnelige behov for ro. Reglene for når det skal være ro i leilighetene, er uklare og ufullstendige, og det er for mange ulike tidspunkter å forholde seg til. Reglene kan med fordel forenkles slik at de blir tydeligere og bedre ivaretar beboernes behov for ro.

Husordensreglene ivaretar nå et alminnelig behov for nattero på nøyaktig åtte timer, og kun i tidsrommet 22.00–06.00 på hverdager. Fredag og lørdag, derimot, er behovet ivaretatt kun i tidsrommet 24.00–08.00. Det tillater f.eks. at man har fest til midnatt på fredag, og deretter begynner med boring og pigging kl. 08.00 på lørdag morgen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dagens husordensregler opprettholdes slik de er. Styret mener at forslaget innskrenker ut over det som er normalt å forvente i et borettslag.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 2.2, 2.3, 2.4 og 2.8 endres til det følgende: 2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV og stereoanlegg. 2.3 Boring, banking og lignende aktiviteter må kun skje på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. 2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 16:00. 2.8 Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og kl. 17:00, og lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00.

Sak 16

Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4

Forslag fremmet av:
Øyvind Lye

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget burde løsne på kravene for overflaten til døren (Husordensregler for Lønnealléen Borettslag, 3.2.4). I stedet for å kreve spesifikt B30 burde kravet være "minimum B30 / EI30" (B30 eksisterer ikke lenger, og er byttet ut med EI30, men flere butikker bruker fortsatt B30, så det kan være lurt å nevne begge).

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om kravet til endring av branndør fra B30 til EI30.
Styret støtter videre at kravet om Afrikansk Mahogney frafalles, men kravet om farge brun skal opprettholdes.

Forslag til vedtak

Endre kravet fra B30 lyddemping til minimum B30 / EI30 og endre kravet om afrikansk mahogny til: A: Trefarget / trebrun eller B: Trefarget / trebrun eller hvit (slik at kraftigere dører av metall også er mulig)

Sak 17

Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

Forslag fremmet av:
Linn Ekeli

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har ikke tilstrekkelig med fellesarealer til oppbevaring av sykler. Det er f.eks. i SUV1 ett sykkelrom i kjeller med kun 14 oppstillingsplasser i sykkelstativ, fordelt på 69 leiligheter. Ikke alle har sykkel, men noen husstander har flere, og per 28. februar 2025 står det 37 sykler i sykkelrom og videre innover i kjellergang. Borettslaget har pålagt oblatordning for sykkel, men denne ordningen blir tilsynelatende ikke håndhevet eller fulgt opp i tilstrekkelig grad, da det er flere sykler uten oblat og med håndskrevne navnelapper.

Sykkelfasilitetene er ikke dimensjonert for oppbevaring og bruk av sykkel for alle de som ønsker det. Plassmangel og dårlig fremkommelighet, også som følge av at det er etablert rampe kun på innsiden av utgangsdør, gjør det vanskelig å ta i bruk og parkere sykkel på en forsvarlig måte. Borettslaget bør legge til rette for at de som ønsker det, kan bruke sykkel og parkere i trygge, fremkommelige fellesarealer. Slik situasjonen er nå, velger man heller å la sykkelen stå lagret permanent.

Styrets innstilling

Forslag 1 er allerede planlagt av styret, så forslaget foreslås å utgå, da dette faller inn under styrets ansvar og gjennomføres så ofte som nødvendig.

Forutsatt at Generalforsamlingen vedtar, i sak 11, at vedtaket om å omgjøre tørkebodene til sykkelparkering blir utsatt på ubestemt tid, grunnet fasadenedfall, så gjennomføres ikke dette forslaget slik det er fremsatt.
Om sak 11 blir nedstemt, så er styrets innstilling at forslag 2 stemmes mot til andre prosjekter er utredet og/eller ferdigstilt, da dette ikke på nåværende tidspunkt er mulig å gjennomføre på en forsvarlig og sikker måte, uten større kostnader. Dette må også sees spesielt opp mot prosjektene vedrørende drening, fasader og bergvarme for borettslaget.

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

- For Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler
- Mot Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

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

1. Det gjennomføres en opprydning i sykkelrommet i løpet av våren 2025. Alle sykler uten gyldig oblat fjernes i henhold til borettslagets husordensregler.

2. Sykkelbod utbedres, og det etableres flere oppstillingsplasser. Tidligere vedtak fra årsmøte 2021 følges opp og gjennomføres.

Sak 18

Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har inngått kontrakt med OBOS, for kostnadsfritt å få etablert fiber til alle blokkene og alle leilighetene. I dag betaler borettslaget kr. 529,29 /pr mnd pr boenhet for både bredbånd og TV. Hastigheten er 100/10 mb/sek.

Med den nye avtalen vil borettslaget betale kr. 159,-/pr mnd pr boenhet for bredbånd. Hastigheten blir 1000/1000 mb/sek.

Den nye avtalen innebærer en besparelse for borettslaget på ca. kr 920 000 i året. Felleskostnadene reduseres derfor, men må imidlertid reduseres etter den såkalte husleiebrøken slik at besparelsen blir større for 3-roms leilighetene enn for 1-roms. (Kan virke urettferdig, men når kabel-TV ble innført på 1980-tallet ble dette gjort etter brøk og kostnadsøkningen var størst for 3-roms leilighetene).

Den enkelte beboer kan fritt kjøpe TV-pakke med TV boks fra kr 269,- pr mnd eller velge selv leverandør/-er de ønsker å streame fra. Dette er et valg den enkelte beboer må gjøre selv, betale for og vil derfor ikke gå over husleien.

Skiftet av leverandør vil ikke bli gjennomført før 01. juni 2025, men OBOS vil ha pågående arbeid ift. innstallering av fiber hos den enkelte beboer før 01. juni 2025 og dette vil det bli informert om og laget en plan for. Det vil også være gravearbeid på tomten for å legge fiber til blokkene.
OBOS har forpliktet seg til å stille med ressurser tilgjengelig i Lønnealleen for å hjelpe den enkelte beboer med installeringen om det skulle være nødvendig.

I forbindelse med overføringen vil alle vil få informasjon fra OBOS Nett med link til en informasjonsside, og at det blir opprettet en MinSide for alle. Først etter innlogging på MinSide kan man lese om de aktuelle tilbud og kampanjer på TV abonnement og andre tjenester som gjelder ved oppstart.

Styrets innstilling

Informasjon fra styret om ny avtale med OBOS Net tas til orientering.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling tas til orientering.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

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

- Daniel Nesje
- Lise Renate Røtting

Vedlegg

1. Valgkommiteens innstilling.pdf

Sak 20

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:

- Tommy Gripp Lund

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

- Kate Korseth

Sak 21

Valg av valgkomité

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Else Mari Minnesjord

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

- Liv Stokke Nilsson

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

- Kate Korseth

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING FOR 2024

I styreperioden har det vært avholdt 11 styremøter og behandlet 114 saker både nye og gamle. Antall henvendelser fra beboerne på Vibbo og e-post (telefoni og sms ikke medberegnet) har vært rundt 1 500 saker.

Det har blitt inngått avtale om kontroll og vedlikehold på el-anlegget, kontroll av takene, kontroll og service av ventilasjonsanlegget, energikartlegging, vurdering av vaskeriene, revidering av branninstruksen, HMS gjennomgang og andre forhold som styret er pålagt å gjennomføre.

Av tidligere saker er det nå blitt installert kameraovervåkning, basert på vedtaket på ekstraordinær generalforsamling. Det har vært noen tyveri, men etter at det ble satt opp skilt på alle blokkene mot vest, så har det ikke vært noen hendelser.

Det gamle pellets-anlegget fungerer og holdes vedlike, men det krever fortsatt en del service og vedlikehold ut over det normale. Likevel har det spart oss for betydelige fyringsutgifter.

Det er stadig en del utfordringer med heiser som stopper. På bakgrunn av tilbakemelding fra ThyssenKrupp er det som oftest dørene som har kommet ut av stilling, noe som mest skjer når man med vold tvinger dørene til å holde seg åpne. Ofte skjer dette ved flytting og nøkkel for å låse heisen fås ved henvendelse til styret.

Vi har hatt en ny anbudsrunde med hensyn til renholdstjenester, noe som igjen viste at den avtalen vi allerede har er konkurransedyktig på pris og ut ifra kravene som ligger i den avtalen vi allerede har med Bygårdsservice.

Vi har ikke lenger noen «grønn komite» i borettslaget da interessen fra de som var med har uteblitt. Borettslaget har et budsjett som går til «grønne formål,» som f. eks. Beplantning mm.

Borettslaget står overfor betydelige utfordringer på vedlikeholdssiden. Dreneringen er fra byggeår, og ikke lenger funksjonell. Mye av varmeanlegget er fra byggeåret. Pellets-kjelen har passert estimert levetid, og to av tre el-kjeler er av eldre årgang. Nytt varmeproduksjonsanlegg vil tvinge seg frem. Bergvarme det mest lønnsomme, men det krever en betydelig investering. Teglfasadene må utbedres, og dette må sees i sammenheng med eventuell tilleggsisolering. Takene nærmer seg også levetiden, og må skiftes i nær fremtid. Varmetapsberegning, med forslag til tiltak for besparelse er innhentet, og alle vedlikeholdstiltak må veies opp mot denne rapporten.

Nødvendig oppgradering av bygningsmassen og de tekniske anleggene, vil kreve store investeringer. Alternativet til store låneopptak, med dertil høy fellesgjeld og høye felleskostnader, er å gjennomføre en utbygging av eiendommen. Styret ønsker å gå videre med utredningsarbeidet, i første omgang, for å få klarlagt hva det kan gi av friske midler.

Informasjon til beboerne er viktig og det innrømmes at vi styret ikke har vært gode nok til å informere ofte nok i 2024. Så styret vil ha som intensjon i 2025 å regelmessig sende ut informasjon til beboerne, om saker som det jobbes med.

Styreleders kommentar:
Jeg ble valgt som styreleder på forrige generalforsamling og takker for den tilliten. Da jeg var ny i borettslaget har det vært en utfordring å sette seg inn forvaltningen av dette borettslaget, men jeg var heldig og hadde styremedlemmer som har god erfaring fra dette. Det har også vært hyggelig å møte dere som bor her, i heisen, på gaten eller i gangene, her for å få bedre kjennskap til alle som bor her. Jeg ser fram til det videre arbeidet med å sikre en god og forsvarlig forvaltning av dette borettslaget sammen med resten av styret.
Styret vil også takke Hanne og Benedicte for et svært godt bidrag inn i styret, men som nå har valgt å gå ut av styret.

Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lønnealleen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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-ene, 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.

Hamar, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen

Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

LØNNEALLEEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 508 852, KUNDENR. 310

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 525 864**	**8 443 543**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 509 442	3 203 641
Tilbakeføring av avskrivning	15	31 900	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-159 500	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-7 067 177	-3 115 125
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-100 207	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 597	-6 195
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-4 796 139**	**82 321**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 729 725**	**8 525 865**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 260 042	8 966 791
Kortsiktig gjeld		-530 317	-440 926
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 729 725**	**8 525 865**

LØNNEALLEEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 508 852, KUNDENR. 310

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 123 041	2 066 259	2 100 000	2 124 000
Innkrevde felleskostnader	2	12 007 095	11 989 154	11 848 000	11 957 000
Antenneanlegg		205 717	196 897	200 000	200 000
Andre inntekter	3	52 874	12 152	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 388 727**	**14 264 462**	**14 198 000**	**14 331 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-43 287	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-31 900	0	0	-32 000
Revisjonshonorar	6	-12 915	-12 313	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-9 060	-7 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-236 325	-224 430	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-469 584	-286 866	-500 000	-500 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 538 431	-1 055 234	-6 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-537 901	-502 710	-585 000	-570 000
Kommunale avgifter	9	-1 745 506	-1 482 313	-1 725 000	-1 973 000
Energi/fyring	10	-1 947 522	-2 168 518	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 269 065	-1 211 661	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	11	-1 073 854	-1 319 311	-1 350 000	-1 350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 255 762**	**-8 655 042**	**-14 508 000**	**-9 837 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 132 965**	**5 609 420**	**-310 000**	**4 494 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		100 207	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 233 172**	**5 609 420**	**-310 000**	**4 494 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	254 210	224 275	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-2 977 939	-2 630 054	-2 800 000	-2 900 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 723 729**	**-2 405 779**	**-2 750 000**	**-2 850 000**
ÅRSRESULTAT		**2 509 442**	**3 203 641**	**-3 060 000**	**1 644 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 509 442	3 203 641		

LØNNEALLEEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 508 852, KUNDENR. 310

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
Andre varige driftsmidler	15	127 600	0
Miljøbankkonto, øremerket		332 157	297 680
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 469 514**	**50 307 437**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		325 513	317 266
Andre kortsiktige fordringer	16	18 331	70 331
Driftskonto OBOS-banken		757 582	756 787
Sparekonto OBOS-banken		3 158 615	7 822 406
SUM OMLØPSMIDLER		**4 260 042**	**8 966 791**
SUM EIENDELER		**54 729 556**	**59 274 228**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Annen egenkapital	17	5 332 352	2 822 910
SUM EGENKAPITAL		**5 353 052**	**2 843 610**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 137 627	53 305 011
Borettsinnskudd	19	2 394 300	2 394 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	314 260	290 380
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 846 187**	**55 989 691**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		515 820	424 417
Påløpte renter		14 497	16 509
SUM KORTSIKTIG GJELD		**530 317**	**440 926**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 729 556**	**59 274 228**
Pantstillelse	21	96 214 300	96 214 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025
Styret i Lønnealleen Borettslag

Tommy Gripp Lund /s/ Karoline Rese /s/ Erik Ølness /s/

Benedicte Sundli /s/ Hanne H. Børseth /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 713 940
Radiatorvarme	2 081 004
Avregning radiatorvarme	101 951
Parkeringsleie	68 400
Ekstra kjellerbod	33 600
Forretningslokaler	12 000
MC-plass	3 000
Refusjon parkering	-1 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 098 174
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	24 867
Overført til kapitalkostnader	-2 123 041
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 012 895**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 000
MC-plass	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 007 095**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	250
Ekstra kjellerbod (manuell innkreving av leie)	600
Miljøfond	20 231
Ladeinntekter	18 873
Nøkler	12 920
SUM ANDRE INNTEKTER	**52 874**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 474, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 915.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-119 584
Energikartlegging, Sweco Norge AS	-350 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-469 584**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-538 132
Drift/vedlikehold VVS	-5 028
Drift/vedlikehold elektro	-129 372
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-281 722
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-380 649
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 538
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 580
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 999
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 538 431**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 287 032
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-458 201
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 745 506**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-205 866
Strøm oljefyr el.bereder	-834 128
Andre fyringskostnader	-907 528
SUM ENERGI / FYRING	**-1 947 522**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-30 040
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 465
Telefon-/kontormaskiner	-30 396
Driftsmateriell	-875
Vaktmestertjenester	-743 979
Renhold ved firmaer	-224 479
Andre fremmede tjenester	-3 329
Trykksaker	-4 581
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 474
Andre kontorkostnader	-1 209
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-3 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 073 854**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	246 806
Andre renteinntekter	1 949
SUM FINANSINNTEKTER	**254 210**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-594 674
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 383 116
Renter på leverandørgjeld	-149
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 977 939**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1966	11 953 500
Tilgang 2001	37 470 678
SUM BYGNINGER	**49 424 178**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.31 m. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

TV-overvåkning		
Tilgang 2024	159 500	
Avskrevet i år	-31 900	
		127 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**127 600**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-31 900**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	9 179
Avregningskonto IN	9 152
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 331**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 788 347
Egenkapital fra IN tidligere år	2 002 561
Egenkapital fra IN 2024	100 207
Reduksjon EK fra IN	-1 558 763
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 332 352**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-54 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 543 231	
Nedbetalt i år (ordinære avdrag)	1 538 810	
Nedbetalt i år (ekstraordinær nedbetaling)	4 000 000	
		-36 917 959
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2004	-37 740 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 889 197	
Nedbetalt tidligere, IN	2 002 561	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 528 367	
Nedbetalt i år, IN	100 207	
		-9 219 668
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 137 627**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-2 344 200
Økt 2004	-14 400
Økt 2019	-35 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 394 300**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-314 260
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-314 260**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	2 394 300
Pantelån	46 137 627
Beregnede IN-forpliktelser	544 005
TOTALT	**49 075 932**

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

Bygninger	49 424 178
Tomt	585 579
TOTALT	**50 009 757**

VALGKOMITEEN I LØNNEALLEEN B/L INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Daniel Nesje Adresse: Sigrid Undsetsvei 1

Navn: Lise Reate Røting Adresse: Sigrid Undsetsvei 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Tommy Gripp Lund Adresse Sigrid Undsets Vei 1

Navn: Karoline Rese Adresse Sigrid Undsets Vei 3

Navn: Erik Ølness Adresse Sigrid Undsets Vei 5

B. Som delegert med vara til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tommy Lund Adresse: Sigrid Undsetsvei 1

Navn: Kate Korseth Adresse: Sigrid Undsetsvei 3

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Else Mari Hinnesjord Adresse: Sigrid Undsetsvei 5

Navn: Liv Stokke Nilsson Adresse: Sigrid Undsetsvei 3

Navn: Kate Korseth Adresse: Sigrid Undsetsvei 3

Dato: 28.02.25
I valgkomiteen for Lønnealleen Borettslag

Else Mari Hinnesjord Liv Stokke Nilsson Kate Korseth.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 310 **Selskapsnavn:** LØNNEALLEEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Erik Braathen (OBOS) er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Daniel Nesje og Sven Dierkes er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til annen egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styret innvilges et honorar pålydende totalt kr 350 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 9 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)

Punkt 4-3 (2) tillegges følgende tekst: «Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig.»

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)

Punkt 5-1 (2) endres til og tillegges følgende tekst: Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For skifting av rør, radiatorer og entrédører skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.«

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)

Punkt 5-1 (3) endres til: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og fjerne snøen på veranda, balkong og lignende.»

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Innføring av betalingsløsning i vaskeriene

Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.

Vedtaket utsettes på ubestemt tid da arbeidet vedrørende fasaden ikke er startet opp.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Åpne styremøter

Det vil ikke bli gjennomført åpne styremøter i borettslaget, men at intensjonen er å informere beboerne så ofte som nødvendig.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag

Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Utbedring av uteareal og grillplass

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

- [ ] For utbedring av uteareal og grillplass
- [ ] Mot utbedring av uteareal og grillplass

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

- [ ] Tuaene fjernes
- [ ] Det settes ikke opp skilt "Privat eiendom" på eiendommen

Sak 15 Endring av husordensreglene punkt 2

Husordensreglene punkt 2.2, 2.3, 2.4 og 2.8 endres til det følgende: 2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV og stereoanlegg. 2.3 Boring, banking og lignende aktiviteter må kun skje på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. 2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 16:00. 2.8 Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og kl. 17:00, og lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4

Endre kravet fra B30 lyddemping til minimum B30 / EI30 og endre kravet om afrikansk mahogny til: A: Trefarget / trebrun eller B: Trefarget / trebrun eller hvit (slik at kraftigere dører av metall også er mulig)

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 17 Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

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

- [ ] For utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler
- [ ] Mot utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

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

- [ ] Det gjennomføres en opprydning i sykkelrommet i løpet av våren 2025. Alle sykler uten gyldig oblat fjernes i henhold til borettslagets husordensregler.
- [ ] Sykkelbod utbedres, og det etableres flere oppstillingsplasser. Tidligere vedtak fra årsmøte 2021 følges opp og gjennomføres.

Sak 18 Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber

Styrets innstilling tas til orientering.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 19 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Daniel Nesje
- [ ] Lise Renate Røtting

Sak 20 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Tommy Gripp Lund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Kate Korseth

Sak 21 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Else Mari Minnesjord

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Liv Stokke Nilsson

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kate Korseth

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LØNNEALLEEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850508852
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mars kl. 22:00 til 3. april kl. 22:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen (OBOS) er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Daniel Nesje og Sven Dierkes velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Nesje og Sven Dierkes er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
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: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

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

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets honorar har vært svakt økende de siste årene. Det vises til styrets årsberetning der det dokumenteres at styret har jobbet med mange viktige saker og som har krevd stor innsats fra styret. Styret har et stort og personlig ansvar for å drifte borettslaget på en forsvarlig måte og dette gjøres på deres fritid.
Det er videre planlagt med viktige og ressurskrevende saker i 2025 som fasadeutbedring, utredning av drenering for alle blokkene, internvarmesystem mellom blokkene, takene må utbedres/vedlikeholdes basert på kartleggingen utført i 2024, utredning og beslutninger om energitiltak, som en følge av energikartleggingen gjennomført i 2024, og andre saker som generalforsamlingen eventuelt beslutter i år.
For å gjøre dette på en forsvarlig og korrekt måte kreves det ytterligere tid og ressurser fra styret, samt det meransvaret som pålegges de i styret.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen øker styrets honorar for det arbeidet som gjøres for borettslaget beste og meransvaret de større sakene gir.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innvilges et honorar pålydende totalt kr 350 000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse settes til 9 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**

Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)

I dag står følgende:

«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 antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.»

Styrets innstilling
Det er forbud mot å koble elektriske vifter til fellesanlegget i borettslag da dette kan forårsake spredning av brann, røyk og/eller andre forhold hos andre andelseiere. Det er derfor nødvendig med en presisering av vedtektene for å hindre at dette kan misforstås.

Forslag til vedtak:
Punkt 4-3 (2) tillegges følgende tekst: «Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig.»

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)

I dag står følgende:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.«

Styrets innstilling
Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i flere andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold innenfor egne vegger, også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegger også den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong jf. vedtektene punkt 5-1 (3) som lyder: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

For at styret skal sikre at vedlikehold og utskifting gjennomføres uten skade for fellesanlegget og andre andelseiere må det innføres en kontroll på hva som skal gjennomføres av tiltak og at det utføres fagmessig. Dette er egentlig en presisering av dagens vedtekter og ikke en endring av vedtektene til disfavør den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak:
Punkt 5-1 (2) endres til og tillegges følgende tekst: Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For skifting av rør, radiatorer og entrédører skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.«

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)

I dag står følgende:
«Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

Styrets innstilling
Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold, også snømåking, innenfor egne vegger også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegger derfor den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong og må ved fjerning av snø sikre at det er forsvarlig å fjerne denne fra balkongen.

Forslag til vedtak:
Punkt 5-1 (3) endres til: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og fjerne snøen på veranda, balkong og lignende.»

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Innføring av betalingsløsning i vaskeriene

Generalforsamlingen har tidligere stemt ned at det skal innføres betalingsløsning i vaskeriene. Å ha vaskerier i blokkene medfører til høyere felleskostnader for samtlige beboere, selv om det ikke er alle som bruker vaskeriene. Det er derfor ikke en rettferdig fordeling av felleskostnadene ved at samtlige er med på å betale for bruken av vaskeriene, når de selv ikke bruker det. Ved å innføre betalingsløsning i vaskeriene, der det betales for bruk av både vaskemaskinene og tørketrommelen, så vil de som bruker dette ta kostnaden for bruken og de som ikke bruker vaskeriene vil da ikke betale for dette gjennom felleskostnadene. Ved innføring av betalingsløsning vil styret ved neste styremøte vedta at samtlige vaskemaskiner skal erstattes med nye og mer effektive vaskemaskiner, slik at vaskeriene blir oppgradert til et mer moderne vaskeri, for de som da ønsker å bruke dette. Da de nye vaskemaskinene er mer moderne vil også sentrifugen bli fjernet.

De som skal bruke vaskeriet vil da måtte som en start betale kr 22,-for å bruke vaskemaskinen og kr 16,- for å bruke tørketrommelen. Prisene vil bli endret av styret, enten ned eller opp, avhengig av bruken og kostnadene for å ha vaskeriene.

Styrets innstilling
Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.

Generalforsamlingen har vedtatt at tørkebåsene gjøres om sykkelgarasje/sykkelbod. På bakgrunn av nedfallet fra fasaden, så er tørkebåsene stengt og det vil derfor være uforsvarlig å gjøre de om til sykkelgarasje/sykkelbod før fasadene er i orden. Styret kan derfor ikke gjennomføre vedtaket fra generalforsamlingen før fasadene er utbedret og det er forsvarlig å bruke uteareal et fullt ut.

Styrets innstilling
Vedtaket fra generalforsamlingen utsettes til det er kommet en avklaring på utbedring av fasaden. Saken fremmes eventuelt på nytt etter at saken vedrørende utbedring av fasaden fremmes generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtaket utsettes på ubestemt tid da arbeidet vedrørende fasaden ikke er startet opp.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Åpne styremøter

På forrige generalforsamling ble det vedtatt at det skal gjennomføres åpne styremøter, slik at beboerne kan møte styret og ta opp eventuelle spørsmål og/eller avklaringer. Det ble kalt inn til 4 åpne styremøter i forrige periode og det var total 4 personer som møtte opp på disse møtene. Dette krever ekstra tid fra styret og oppmøtet svarer ikke for den tiden som settes av til det. Alle beboere kan nå styret enten gjennom Vibbo eller sende en egen e-post til styret for spørsmål, og gjennom dette er styret lettere tilgjengelig enn å ha åpne styremøter. Styret mener også at ved å informere hyppigere fra styret, så vil vi nå flere med informasjon.

Styrets innstilling
Styret foreslår å avslutte praksisen med åpne styremøter og vil for neste periode ha som målsetning om å informere hyppigere om hva som skjer i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vil ikke bli gjennomført åpne styremøter i borettslaget, men at intensjonen er å informere beboerne så ofte som nødvendig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag

Styret ber generalforsamlingen om at det kan, ved behov, gjennomføres informasjonsmøter fra styret vedrørende en utvikling/utbygging av eiendommen til borettslaget, så lenge dette kommer beboerne til gunst. Det vil ikke være rene informasjonsmøter fra eventuelle utbyggere.

Styrets innstilling
Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Utbedring av uteareal og grillplass

Fremmet av: Berit Knudsen

Grillplassen og området rundet er ikke vedlikeholdt, tujaene er høye og tar lys fra grillplassen, utemøblene er råtne og grillen er blitt brukt som søppeldunk.

Forslag til vedtak

Fjern tujanene, rydd opp og sett opp skilt om privat eiendom.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at tujaene fjernes, men tujaene er ikke i nærheten av grillplassen og ser ikke at dette er i sammenheng med hverandre.

Styret ser ikke at det er behov for merking av privat eiendom, da dette ikke nødvendigvis vil hindre personell å benytte eiendommen.

Når det gjelder utemøbler, generell opprydding og fjerning av søppel så er dette styrets ansvar og vil bli meldt vaktmester for gjennomføring og det oppfordres også til at beboerne informerer vaktmester, om de ser at det ikke er ryddet på våre områder.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **46**
Antall stemmer mot saken: **29**
Antall blanke stemmer: **26**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tuaene fjernes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Det settes ikke opp skilt "Privat eiendom" på eiendommen
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **37**
Antall stemmer for vedtak 2: **29**
Antall blanke stemmer: **26**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Endring av husordensreglene punkt 2

Fremmet av: Linn Ekeli

Husordensreglene ivaretar ikke i tilstrekkelig grad beboernes alminnelige behov for ro. Reglene for når det skal være ro i leilighetene, er uklare og ufullstendige, og det er for mange ulike tidspunkter å forholde seg til. Reglene kan med fordel forenkles slik at de blir tydeligere og bedre ivaretar beboernes behov for ro.

Husordensreglene ivaretar nå et alminnelig behov for nattero på nøyaktig åtte timer, og kun i tidsrommet 22.00–06.00 på hverdager. Fredag og lørdag, derimot, er behovet ivaretatt kun i tidsrommet 24.00–08.00. Det tillater f.eks. at man har fest til midnatt på fredag, og deretter begynner med boring og pigging kl. 08.00 på lørdag morgen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at dagens husordensregler opprettholdes slik de er. Styret mener at forslaget innskrenker ut over det som er normalt å forvente i et borettslag.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4

Fremmet av: Øyvind Lye

Borettslaget burde løsne på kravene for overflaten til døren (Husordensregler for Lønnealléen Borettslag, 3.2.4). I stedet for å kreve spesifikt B30 burde kravet være "minimum B30 / EI30" (B30 eksisterer ikke lenger, og er byttet ut med EI30, men flere butikker bruker fortsatt B30, så det kan være lurt å nevne begge).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om kravet til endring av branndør fra B30 til EI30.
Styret støtter videre at kravet om Afrikansk Mahogney frafalles, men kravet om farge brun skal opprettholdes.

Forslag til vedtak:
Endre kravet fra B30 lyddemping til minimum B30 / EI30 og endre kravet om afrikansk mahogny til: A: Trefarget / trebrun eller B: Trefarget / trebrun eller hvit (slik at kraftigere dører av metall også er mulig)
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

17. Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

Fremmet av: Linn Ekeli

Borettslaget har ikke tilstrekkelig med fellesarealer til oppbevaring av sykler. Det er f.eks. i SUV1 ett sykkelrom i kjeller med kun 14 oppstillingsplasser i sykkelstativ, fordelt på 69 leiligheter. Ikke alle har sykkel, men noen husstander har flere, og per 28. februar 2025 står det 37 sykler i sykkelrom og videre innover i kjellergang. Borettslaget har pålagt oblatordning for sykkel, men denne ordningen blir tilsynelatende ikke håndhevet eller fulgt opp i tilstrekkelig grad, da det er flere sykler uten oblat og med håndskrevne navnelapper.

Sykkelfasilitetene er ikke dimensjonert for oppbevaring og bruk av sykkel for alle de som ønsker det. Plassmangel og dårlig fremkommelighet, også som følge av at det er etablert rampe kun på innsiden av utgangsdør, gjør det vanskelig å ta i bruk og parkere sykkel på en forsvarlig måte. Borettslaget bør legge til rette for at de som ønsker det, kan bruke sykkel og parkere i trygge, fremkommelige fellesarealer. Slik situasjonen er nå, velger man heller å la sykkelen stå lagret permanent.

Styrets innstilling
Forslag 1 er allerede planlagt av styret, så forslaget foreslås å utgå, da dette faller inn under styrets ansvar og gjennomføres så ofte som nødvendig.

Forutsatt at Generalforsamlingen vedtar, i sak 11, at vedtaket om å omgjøre tørkebodene til sykkelparkering blir utsatt på ubestemt tid, grunnet fasadenedfall, så gjennomføres ikke dette forslaget slik det er fremsatt.
Om sak 11 blir nedstemt, så er styrets innstilling at forslag 2 stemmes mot til andre prosjekter er utredet og/eller ferdigstilt, da dette ikke på nåværende tidspunkt er mulig å gjennomføre på en forsvarlig og sikker måte, uten større kostnader. Dette må også sees spesielt opp mot prosjektene vedrørende drening, fasader og bergvarme for borettslaget.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **44**
Antall stemmer mot saken: **32**
Antall blanke stemmer: **25**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det gjennomføres en opprydning i sykkelrommet i løpet av våren 2025. Alle sykler uten gyldig oblat fjernes i henhold til borettslagets husordensregler.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Sykkelbod utbedres, og det etableres flere oppstillingsplasser. Tidligere vedtak fra årsmøte 2021 følges opp og gjennomføres.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **38**
Antall stemmer for vedtak 2: **27**
Antall blanke stemmer: **25**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber

Styret har inngått kontrakt med OBOS, for kostnadsfritt å få etablert fiber til alle blokkene og alle leilighetene. I dag betaler borettslaget kr. 529,29 /pr mnd pr boenhet for både bredbånd og TV. Hastigheten er 100/10 mb/sek.

Med den nye avtalen vil borettslaget betale kr. 159,-/pr mnd pr boenhet for bredbånd. Hastigheten blir 1000/1000 mb/sek.

Den nye avtalen innebærer en besparelse for borettslaget på ca. kr 920 000 i året. Felleskostnadene reduseres derfor, men må imidlertid reduseres etter den såkalte husleiebrøken slik at besparelsen blir større for 3-roms leilighetene enn for 1-roms. (Kan virke urettferdig, men når kabel-TV ble innført på 1980-tallet ble dette gjort etter brøk og kostnadsøkningen var størst for 3-roms leilighetene).

Den enkelte beboer kan fritt kjøpe TV-pakke med TV boks fra kr 269,- pr mnd eller velge selv leverandør/-er de ønsker å streame fra. Dette er et valg den enkelte beboer må gjøre selv, betale for og vil derfor ikke gå over husleien.

Skiftet av leverandør vil ikke bli gjennomført før 01. juni 2025, men OBOS vil ha pågående arbeid ift. innstallering av fiber hos den enkelte beboer før 01. juni 2025 og dette vil det bli informert om og laget en plan for. Det vil også være gravearbeid på tomten for å legge fiber til blokkene.
OBOS har forpliktet seg til å stille med ressurser tilgjengelig i Lønnealleen for å hjelpe den enkelte beboer med installeringen om det skulle være nødvendig.

I forbindelse med overføringen vil alle vil få informasjon fra OBOS Nett med link til en informasjonsside, og at det blir opprettet en MinSide for alle. Først etter innlogging på MinSide kan man lese om de aktuelle tilbud og kampanjer på TV abonnement og andre tjenester som gjelder ved oppstart.

Styrets innstilling
Informasjon fra styret om ny avtale med OBOS Net tas til orientering.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling tas til orientering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Daniel Nesje (64 stemmer)
Lise Renate Røtting (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Nesje
Lise Renate Røtting

20. 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:
Tommy Gripp Lund (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Gripp Lund

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Kate Korseth (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kate Korseth

21. Valg av valgkomité

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Else Mari Minnesjord (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Else Mari Minnesjord

Valgkomitémedlem (1 år)

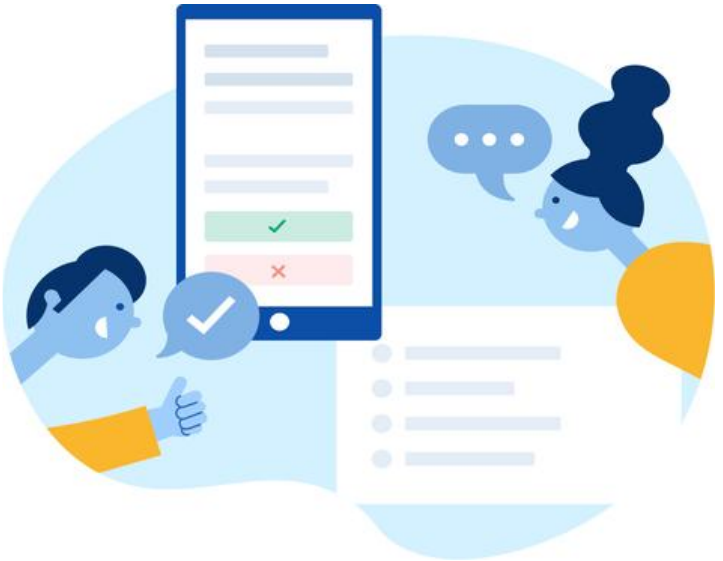
Følgende ble valgt:
Liv Stokke Nilsson (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Stokke Nilsson

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kate Korseth (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kate Korseth



Ekstraordinært årsmøte 2023

Lønnealleen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. november - 4. november 2023

Velkommen til årsmøte i Lønnealleen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. november kl. 18:00 og lukker 4. november kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/310

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Levering av manuelle stemmesedler

Kan legges i styrets postkasse ved siden av inngangen til vaskeriet innen det digitale årsmøtet avsluttes/stenges.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om kameraovervåking

Med vennlig hilsen,
Styret i Lønnealleen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Espen Blinge velges som møteleder

Forslag til vedtak

Espen Blinge velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Espen Blinge, Kate Korseth og Robert Solli velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje maks 20 dager før og senest 8 dager før generalforsamling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Forslag om kameraovervåking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av gjentatte lovbrudd og uønskede hendelser i borettslaget og for å arbeide mer preventivt, så fremmer styret forslag om kameraovervåkning i borettslaget ved fire punkter ved hver blokk:

1. ute – med retning parkeringsplass og inngang

2. foajé 1. etasje - inne

3. foajé kjeller- inne

4. arealene for sykler - inne

I borettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. Som all behandling av personopplysninger forutsetter kameraovervåking at det foreligger et behandlingsgrunnlag.

Styret ønsker ikke å vedtaksfeste dette og avgjørelsen vil fattes ved simpelt flertall. Dette innebærer at saken legges frem ved en ekstraordinær generalforsmaling for å få fortgang i dette.

Generell begrunnelse: Kameraer som overvåker fellesområder som inngangspartier, kjeller, parkeringsplasser gir beboerne en følelse av at noen alltid passer på og at potensielle farer kan oppdages og forhindres. Det kan også føre til at beboere føler seg mer komfortable med å bevege seg rundt i borettslaget, spesielt når det er mørkt.

Videre kan kameraovervåkning bidra til å redusere kriminalitet i borettslaget. Ett eller flere overvåkingskameraer kan overvåke inngangspartier, boder, parkeringsplasser og andre områder hvor kriminelle ofte forsøker å bryte seg inn eller gjennomføre andre forbrytelser.

Hvis en beboer mister en gjenstand eller opplever innbrudd i sitt hjem, kan kamera opptakene brukes til å identifisere gjerningspersonene og bidra til å løse saken.

Dette er kravene Datatilsynet stiller for at kameraovervåking skal være lovlig:

- Formålsbegrensning: Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen – som ikke skal skje på måter som er uforenlige med formålet. Dersom man overvåker et parkeringsanlegg for å forebygge hærverk og tyveri, kan man ikke bruke opptakene til å passe på at vaktmesteren gjør jobben sin.
- Nødvendighet: Det må gjøres en vurdering av om kameraovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Kan det samme oppnås ved fysisk sikring i form av låser og alarmsystemer, økt lyssetting eller andre tiltak, er det ikke gitt at kameraovervåking vil være lovlig.
- Interesseovervekt: Godene man ønsker å oppnå med kameraovervåking, må være større enn inngrepet i personvernet.
- Kan personverninngrepet reduseres? Dersom det er mulig å redusere inngrepet i personvernet med andre tiltak, slik som: Kortvarig lagring av opptakene, plassering av kamera slik at de ikke fanger opp større områder eller andre aktiviteter enn nødvendig, eventuelt tidsstyring av overvåkingen.

De som utsettes for kameraovervåkingen har rettigheter etter GDPR, blant annet har de krav på:

- I praksis oppfylles informasjonsplikten ved *skilting*.
- Sletting: Opptak skal slettes når det ikke lenger er bruk for dem.
- Innsyn: I prinsippet vil den som overvåkes ha rett til innsyn i opptak, men i praksis vil blant annet kravene til rask sletting gjøre dette vanskelig.

Styret har innhentet 3 anbud med hensyn til tiltaket og har landet på å benytte seg av virksomheten Core as. Virksomheten har beste kredittverdighet og har vært virksomme siden 2013.

Styrets forslag: det monteres kameraovervåkning i borettslaget med fire punkter ved hver blokk:

1. ute – med retning parkeringsplass og inngang

2. foajé 1. etasje - inne

3. foajé kjeller - inne

4. arealene for sykler - inne

Styrets innstilling

Vi anbefaler på det sterkeste at kameraovervåking innføres for å forebygge fremtidige lovbrudd og uønskede hendelser i borettslaget, og dermed ivareta tryggheten for alle beboerne.

Forslag til vedtak

Ekstraordinær generalforsamlingen vedtar at kameraovervåking godkjennes iht. beskrivelse

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 1.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.11.23
Selskapsnummer: 310 **Selskapsnavn:** Lønnealleen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Espen Blinge velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Blinge, Kate Korseth og Robert Solli velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Forslag om kameraovervåking

Ekstraordinær generalforsamlingen vedtar at kameraovervåking godkjennes iht. beskrivelse

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Lønnealléen borettslag org nr 850 508 852,
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.4.2006
med endringer 7.5.2013, 24.4.2021 og 25.4.2022, 4.5.2023 og 3.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lønnealléen 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.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utover det som er nedfelt i pkt. 2-1(3) er det ikke tillatt med juridiske andelseiere.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Hvis flere ønsker å overta andelen, går den foran som har bodd lengst i borettslaget. Lengst botid er 19. mai 1965, da den siste leiligheten ble innflyttet. Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning.

(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, mot at styret underrettes.

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, innvendig rør, radiatorer, radiatorventiler, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, dusj, badekar 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, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For skifting av rør, radiatorer og entrédører, skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og fjerne snøen 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. Oppbevaring/ lagring av mopeder, motorsykler, scootere og brannfarlige stoffer i kjellere og fellesrom er ikke tillatt.

(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 reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Utskiftninger av sluk og rør skal behovprøves og godkjennes av styret. Jobben skal utføres av godkjent fagpersonell som følger en hver tids gjeldende normer og regler, og holder seg innenfor kostnadsgrense satt av styret.

(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 én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(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 minst to andre styremedlemmer, men ikke mer enn totalt fire styremedlemmer pluss styreleder.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer 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 styresaker. 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 styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Styremedlemmer, 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.

Husordensregler for Lønnealléen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 26.april 2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 3.mai 2011, 29.april 2024 og 3.april 2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. - INNLEDNING
2. - RO
3. - ALMINNELIGE BESTEMMELSER
   - 3.1 – FELLESOMRÅDER
   - 3.2 – LEILIGHETER
   - 3.3 - KJELLERBODER
4. - DYREHOLD
5. - FRAMLEIE
6. - KJØRING/PARKERING
7. - BRUK AV FELLESVASKERI
8. - ANSVAR
9. - DIVERSE
10. - ENDRINGER

FORORD

Lønnealléen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde.
Husordenen er vedtatt av generalforsamlingen og gjelder som en del av vedtektenes bestemmelser.
Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. INNLEDNING

1.1 Lønnealléen Borettslag er et andelslag tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 204 leiligheter fordelt på 3 blokker.

1.2 Husordensreglene kommer i tillegg til Lov om borettslag og de til enhver tids gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling og er til enhver tid gjeldende for andelseierne.

2. RO

2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

2.2 Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22.00 og 06.00 søndag til torsdag og 24:00 til 08:00 fredag og lørdag. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV eller stereoanlegg.

2.3 Støy som banking, boring skal ikke foregå etter kl. 20:00 og før kl. 08:00 på hverdager, og fra lørdag kl. 15.00 til mandag kl. 08.00

2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 15:00.

2.5 Sang og musikkøvelser er tillatt hverdager mellom kl. 08.00 og 20:00.

2.6 Næringsvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er forbudt.

2.7 Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

2.8 Dersom en beboer skal pusse opp leiligheten over en lengre periode (3 uker), skal styret informeres om dette.

2.9 Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 17:00, og lørdager mellom 08:00 og 15:00.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 FELLESOMRÅDER

3.1.1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler e.l. i felles trapperom, gang og fellesarealet i kjeller. Fottøy skal ikke hensettes utenfor leilighetene.

3.1.2 Utgangsdører i blokker, dører til kjellere og vaskerier skal alltid holdes låst.

3.1.3 Lek og unødig opphold i inngangspartiet, trapper, korridorer, heiser, kjellere og på tak er ikke tillatt.

3.1.4 Ballspill mot husveggen er ikke tillatt

3.1.5 Matter og kluter foran leilighetsdør er ikke tillatt.

3.1.6 Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein, sigarettsneiper og lignende på lagets område.

Husordensregler – Lønnealléen borettslag – S.310

3.1.7 All mating av fugler og andre dyr på lagets eiendom er strengt forbudt, da dette vil medføre skadedyr. Julenek er ikke tillatt.

3.1.8 All røyking er forbudt i borettslagets innendørs fellesarealer. Røyking er kun tillatt i leilighetene.

3.1.9 I henhold til brannforeskrifter er oppbevaring eller lagring av mopeder, motorsykler, scootere, og brannfarlige stoffer i kjellere og fellesrom forbudt.

3.1.10 Sykler som står i sykkelrom i kjeller må være merket med borettslagets sykkeloblat. Sykler uten oblat kan fjernes uten varsel.

3.1.11 Sykkelstativet utenfor blokkene er kun beregnet for kortvarig parkering på maks 3 døgn. Ved lengre parkering av sykler må sykkelrommet i kjelleren benyttes.

3.1.12 Varetraller må ikke tas med til borettslagets område.

3.1.13 Søppel må alltid pakkes inn og pakken må ikke være større enn at den går i sjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom nedkastluken. Luken skal lukkes tett til etter bruken. Søppel må ikke plasseres i kjeller, ved siden av kontainere/søppelbeholdere eller på andre fellesområder.

3.1.14 Engangsgriller er forbudt å bruke innenfor borettslagets område.

3.1.15 Rakettutskytning er ikke tillatt på takterrassene og private terrasser.

3.2. LEILIGHETER

3.2.1 Innvendige forandringer av leiligheten må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Melding om forandringer må sendes til borettslagets styre.
Følgende innvendige endringer må i tillegg godkjennes av styret:
- Ombygging av ventilasjonsanlegg
- Bruksendring f.eks. fra bod til oppholdsrom
- Omlegging av vann og avløp (disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret.)
- Alt arbeid i våtrom. Disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten, og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret. Ferdigattest sendes styret når jobben er avsluttet)
- Omlegging/inngrep i radiatorer (disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten, og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret.)
- Rørleggerarbeid må utføres av autorisert rørlegger. Ferdigattest av autorisert rørlegger må fremlegges når arbeidet er avsluttet.
- Elektriske installasjoner forutsettes utført av autorisert installatør.
- Flytting/riving av bærevegger er ikke tillatt
- Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget. Er det behov for å gjøre endringer i antennekontaktene, f.eks. flytting av kontakten eller tilkobling av flere TV-apparater må nettleverandøren kontaktes.

3.2.2 All oppussing som strekker seg utover 3 uker må informeres om til styret. Informasjon må skje skriftlig og inneholde en ca. fremdriftsplan.

3.2.3 Beboere plikter å sørge for at det er navnskilt med leilighetsnummer på postkasse. Skilt til postkasse og callingsystem må bestilles gjennom styret.

3.2.4 Entredører og balkongdører som ønskes skiftet må erstattes med en type som styret på forhånd har godkjent. Entredør må være branndør minimum B-30 / EI30, med glatt finer overflate i farge brun. Bytte skjer på borettshavers egen regning.

3.2.5 Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på borettslagets balkonger.

3.2.6 Ved maling/beising av treverket på terrasse skal kun fargekode 0502y benyttes.

3.2.7 Det er kun tillatt å sette opp innglassing av den typen/merke som styret har vedtatt.

3.2.8 På balkonger er det ikke tillatt å lufte tøy ovenfor øverste kant av balkongrekkverket. Det er forbudt å henge tøy, sengetøy etc. over balkongrekkverket og ut av vinduer.

3.2.9 Risting av tøy i trappene, på gangen, og utenfor balkongkanten er forbudt.

3.2.10 Flaggstenger, markiser, skilt, innglassing e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

3.2.11 Blomsterkasser må ikke plasseres på utsiden av balkongen.

3.2.12 Utlufting av leiligheten skal skje via balkongdør eller vindu. Utlufting ut i korridoren er ikke tillatt. Pass på at ventilene er åpne i leiligheten, slik at avtrekksanlegget kan få skikkelig effekt.

3.2.13 Skader som oppstår på lagets eiendom, og merarbeid grunnet brudd på husordensreglene som kan føres tilbake til enkelte personer, kan styret pålegge andelseierne å erstatte selv.

3.2.14 Enhver andelseier plikter å holde leiligheten, inkludert balkongen godt vedlikeholdt. Ved f.eks. vannlekkasjer kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for skader. Dette er spesielt viktig i våtrom.

3.2.15 Oppvask- og vaskemaskin må bare kobles til kaldtvannskran.

3.2.16 Badekarene må ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet. Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

3.2.17 La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

3.2.18 Beboere må selv sørge for at sluk og avløp holdes rene.

3.2.19 Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

3.2.20 Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

3.2.21 Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme på verandaene. Kun elektrisk grill er tillatt.

3.3. KJELLERBODER

3.3.1 Hver leilighet har 1 kjellerbod. Ekstra kjellerboder følger ikke leiligheten ved salg. Ledige kjellerboder kunngjøres på oppslagstavla og fordeles pr. loddtrekning.

3.3.2 Oppbevaring av matvarer som ikke er i glass, hermetikk eller bokser i kjellerbod er forbudt

4 DYREHOLD

4.1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes. Brudd på denne, blir å betrakte som mislighold av husordensreglene.

4.2 Beboere som har dyr, forplikter seg til å følge følgende bestemmelser:
A. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område (dette gjelder ikke katter)
B. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementene etter dyret.
C. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
D. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten. I tvisttilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

5. BRUKSOVERLATING

5.1 Bruksoverlating av bolig skal godkjennes av styret, og bruker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

5.2 Ved bruksoverlating overtar andelseiers plikter til å overholde husordensreglene. Andelseier plikter å informere bruker om disse. Andelseieren frasier seg dog ikke sitt ansvar.

5.3 Bruksoverlating godkjennes normalt for 3 år, jmf. vedtekter.

5.4 Borettslaget kan avbryte en Bruksoverlating ved mislighold av vedtekter/husordens-regler/leiekontrakt.

5.5 Ved Bruksoverlating i blokkleilighet skal andelseier bestille skilt via styret både til post og ringeklokke. Utgiftene skal belastes andelseier.

6. KJØRING/PARKERING

6.1 Parkering foran inngangen er ikke tillatt. Av og pålessing er tillatt i maks. 15 minutter.

6.2 Parkering på reserverte oppstillingsplasser er kun tillatt for de som har betalt for denne plassen.

6.3 Beboere er selv ansvarlige for at besøkende følger skiltene som angir parkerings-bestemmelsene.

6.4 Parkeringsplassen skal ikke brukes til frasetting av "bilvrak" og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning.

6.5 Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på parkerings-anlegget, på fellesområder eller på andelseiers tomt.

6.6 Ved flytting kan midlertidig dispensasjon søkes hos styret/vaktmester.

6.7 Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste.

7. BRUK AV FELLESVASKERI

7.1 Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det. Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se forøvrig oppslag i vaskeriet.

7.2 Vaskeriet er åpent fra kl. 08.00 til kl. 21.00 på hverdager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. På søn- og helligdager og bevegelige helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

7.3 Det er tillatt å vaske fra kl. 08.00 frem til kl. 20.00 på hverdager og fra kl. 08.00 til kl. 16.00 på lørdager. De to siste timene er beregnet til tørking og stryking. Alt i vaskeriet skal rengjøres etter bruk, og alle klær må fjernes når vasketiden er over slik at vaskeriet er tomt for tøy etter bruk. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere privat.

7.4 Barn skal ikke alene oppholde seg i vaskeriet. Dyr har ingen adgang.

7.5 Hver leilighet skal disponere en lås. Denne skal først fjernes når man er ferdig med å vaske.

7.6 Tørkebåsene skal fortrinnsvis brukes til tørk av klær, banke tepper og matter. Tørkebåsene er ikke tillatt brukt utenfor vasketidene.

7.7 Vinduer og dører skal lukkes og låses hver gang vaskeriet forlates.

7.8 Reglene oppslått i vaskeriet må følges.

8. ANSVAR

8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet. Jfr. Lov om borettslag paragraf 5-13.

8.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet Jfr. Vedtekter.

8.4 Husordensreglene er en del av Vedtektene, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene vil føre til oppsigelse av boforholdet.

9. DIVERSE

9.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/ henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.

9.2 Eventuelle klager overfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

9.3 Borettslaget kan gjennomføre alminnelig dugnad hver vår.

9.4 Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter (utvendig vedlikehold, opparbeiding av fellesgoder o.s.v.).

9.5 Styret har informasjonsplikt.

10. ENDRINGER OG TOLKNINGER

10.1 Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkningen kan ankes til generalforsamlingen.

10.2 Husordensreglene trer i kraft med umiddelbar virkning.

Historikk:

Opprinnelige husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 1. april 1968
med endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling:
18. oktober 1971, 20. november 1973
og ordinær generalforsamling: 21. mai 1974, 20. mai 1985, 10. mai 1995,
26. mai 1998, 30. mai 2000, 2.mai 2002, 28. april 2003,
28. april 2005
Erstattet med gjeldende husordensregler vedtatt på generalforsamling 26.april 2006
med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 21.mai 2007

LB
Lønnealléen Borettslag

AVLESNING AV VARMEMÅLERE PÅ RADIATORENE VED EIERSKIFTE

NAVN TIDLIGERE EIER:		**Leilighetsnr:**
Ny adresse til den som flytter ut:		
Postnr./Poststed:		
Telefon dagtid/mobil:		
Kontonr. for overføring av evt. tilgodehavende		

Målernummer:	**Målerstand:** (forbruk i år)

Dato for overtakelse:	

Sted		**, den**	

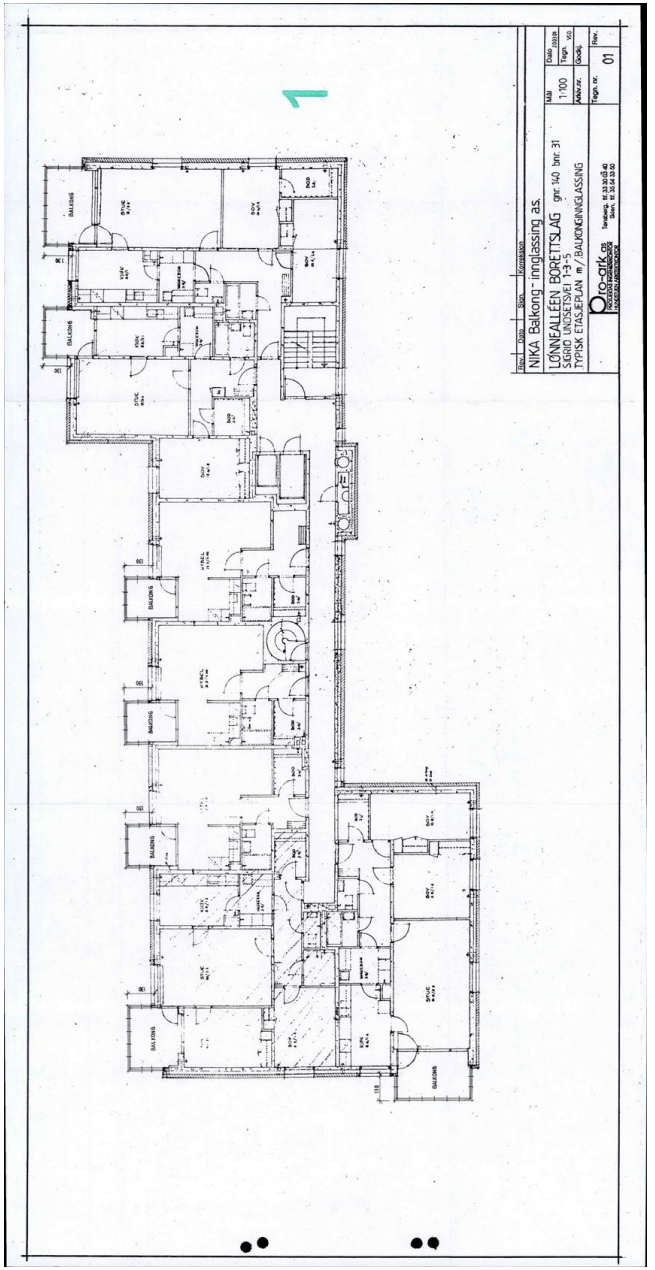
Underskrift **tidligere** eier:	Underskrift **ny** eier:

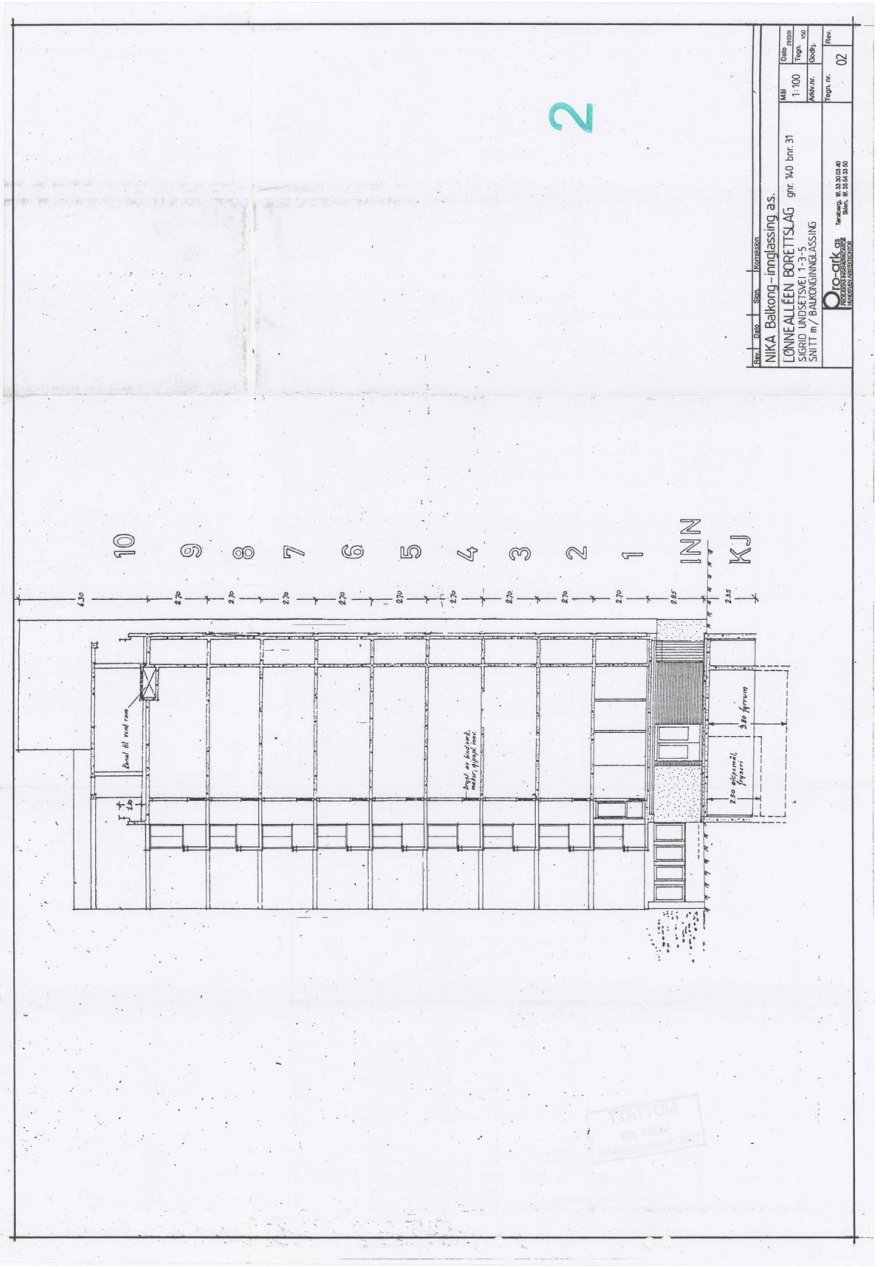
Se baksiden for veiledning på avlesning.

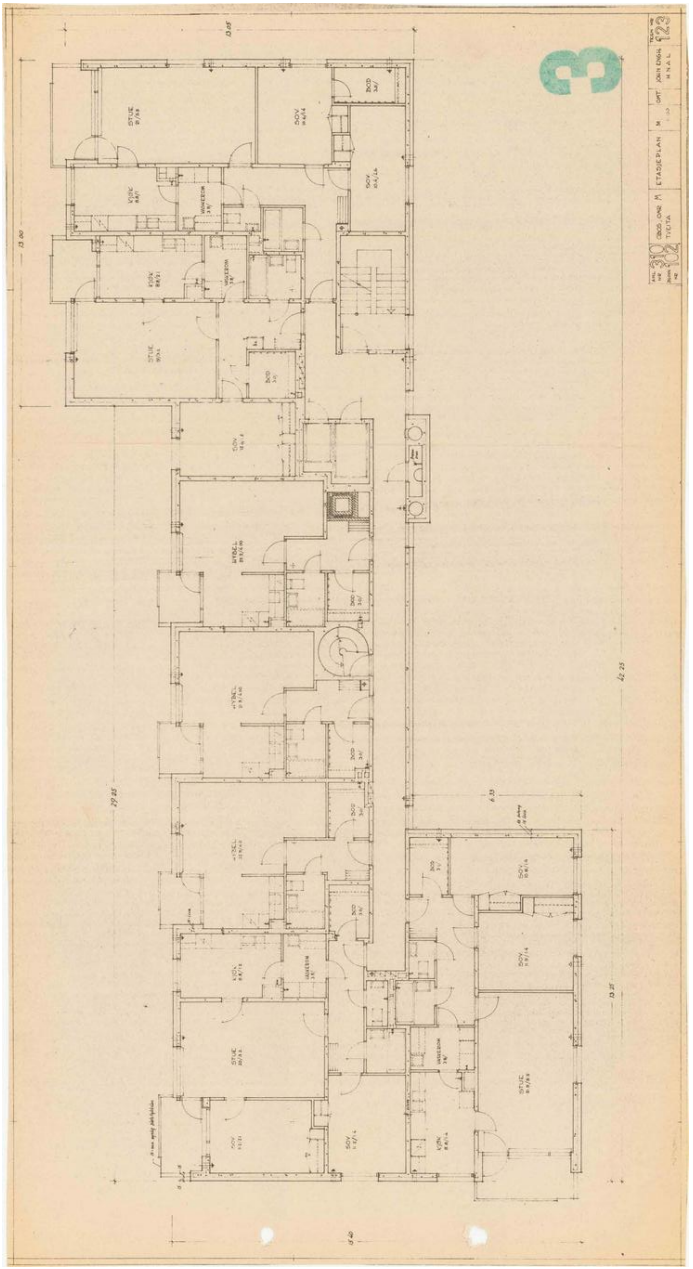
Skjema sendes til:

Lønnealléen Borettslag
Sigrid Undsetsvei 5, 0669 Oslo

Tlf.: 94 80 88 94
Fax: 21 92 65 90
Epost: mail@lonnealleen.no


1
Utgv. Dato Sign. Korreksjon
NIKA Balkong - innglassing as.
LØNNEALLÉEN BORETTSLAG gnr: 140 bnr: 31
SIGRID UNDSETSVEI 1-3-5
TYPISK ETASJEPLAN m / BALKONGINNGLASSING
Pro-ark as
MÅL 1:100
Dato 28.03.18
Tegn. KG
Kontr.nr. Godkj.
Tegn. nr. 01
Rev.


2
Utgv. Dato Sign. Korreksjon
NIKA Balkong - innglassing as.
LØNNEALLÉEN BORETTSLAG gnr: 140 bnr: 31
SIGRID UNDSETSVEI 1-3-5
SNITT m/ BALKONGINNGLASSING
Pro-ark as
MÅL 1:100
Dato 28.03.18
Tegn. KG
Kontr.nr. Godkj.
Tegn. nr. 02
Rev.
10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 INN KJ



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Lønnealleen brl.
v/Dag Andresen
Sigrid Undsets vei 1
0669 OSLO

Dato: 21 JUNI 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199700560-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGRID UNDSETS VEI 3	Eiendom:	140/31
Tiltakshaver:	Lønnealleen Brl. v/Arne Dag Andresen	Adresse:	Sigrud Undsets vei 1, 0669 OSLO
Søker:	Werner, J.W. ark.	Adresse:	Heimdalsveien 10, 1342 JAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 09.02.01.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Stensrud & Stensrud AS, v/Tor Hovland, Gladengveien 1, 0661 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 18.12.2018

Deres ref.: Astri Bang | Vår ref.: 201703862-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGRID UNDSETS VEI 3	Eiendom:	140/31/0/0
Tiltakshaver:	LØNNEALLEEN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Sigrid Undsets vei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og etablering av ny boenhet, mottatt 14.12.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703862			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	201	02.03.2017	1/15
Plan kjeller	Unummerert	03.02.2017	1/17
Eksisterende og ny plan 1. etasje	A20-1	08.02.2017	1/18
Eksisterende og nytt snitt A-A	A30-1		1/19
Fasade vest	A-30-1	15.02.2017	1/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer mangelen og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2018 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LØNNEALLEEN BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 8.1.-71

OVe/AU

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr 140 bnr 1,blokk 102,område M, Sigrid Undsets vei nr.3

Journalnr. 63/267

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.9.-68

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig- og Sparelag

Byggemelder
Arkitekt John Engh, Grinivn. 123,1343 Eiksmarka

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernveien 9, Oslo 6

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

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

OVe

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

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

SKL C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69 —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:** **05.12.2008**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 200104712-4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Sigrid Undsets vei 3

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tømrermester Kristian Johnstad
Trygve Strømbergs vei 10 C
1263 OSLO

Dato: 30.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201114376-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGRID UNDSETS VEI 3 H0701	Eiendom:	140/31
Tiltakshaver:	Randi Hurlen	Adresse:	Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO
Søker:	Tømrermester Kristian Johnstad	Adresse:	Trygve Strømbergs vei 10 C, 1263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
SIGRID UNDSETS VEI 3 - H0701 - REHABILITERING AV BAD

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 15.05.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2012 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Vedlegg Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til Randi Hurlen, Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO, rahurlen@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.: Cathrin Grande Vår ref.: 201712298-7 Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen Dato: 11.02.2020
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGRID UNDSETS VEI 3	Eiendom:	140/31/0/0
Tiltakshaver:	LØNNEALLEEN BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sigrid Undsets vei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 31.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201712298			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning	E3		1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
LØNNEALLEEN BORETTSLAG, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 29.08.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201506737-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGRID UNDSETS VEI 3	Eiendom:	140/31/0/0
Tiltakshaver:	LØNNEALLEEN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sigrid Undsets vei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad mottatt 16.08.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

LØNNEALLEEN BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,
mari@lonnealleen.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 14.03.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200903986-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Kristin Loftsgård | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGRID UNDSETS VEI 3	Eiendom:	140/31/0/0
Tiltakshaver:	Lønnealleen borettslag	Adresse:	Sigrid Undsets vei 5, 0669 OSLO
Søker:	COWI AS	Adresse:	Postboks 6412 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - SIGRID UNDSETS VEI 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.03.2011 av:

Anne Kristin Loftsgård - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Lønnealleen borettslag, Sigrid Undsets vei 5, 0669 OSLO, haavard@emcom.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr.
Sigrid Undsets vei 3	Gnr.140/bnr.31	87/4215

Byggherre

Lønnealleén Brl.
v/Nic Jensen,
Sigrid Undsets vei 5
0669 OSLO 6

AS/lw

Dato 4.9.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

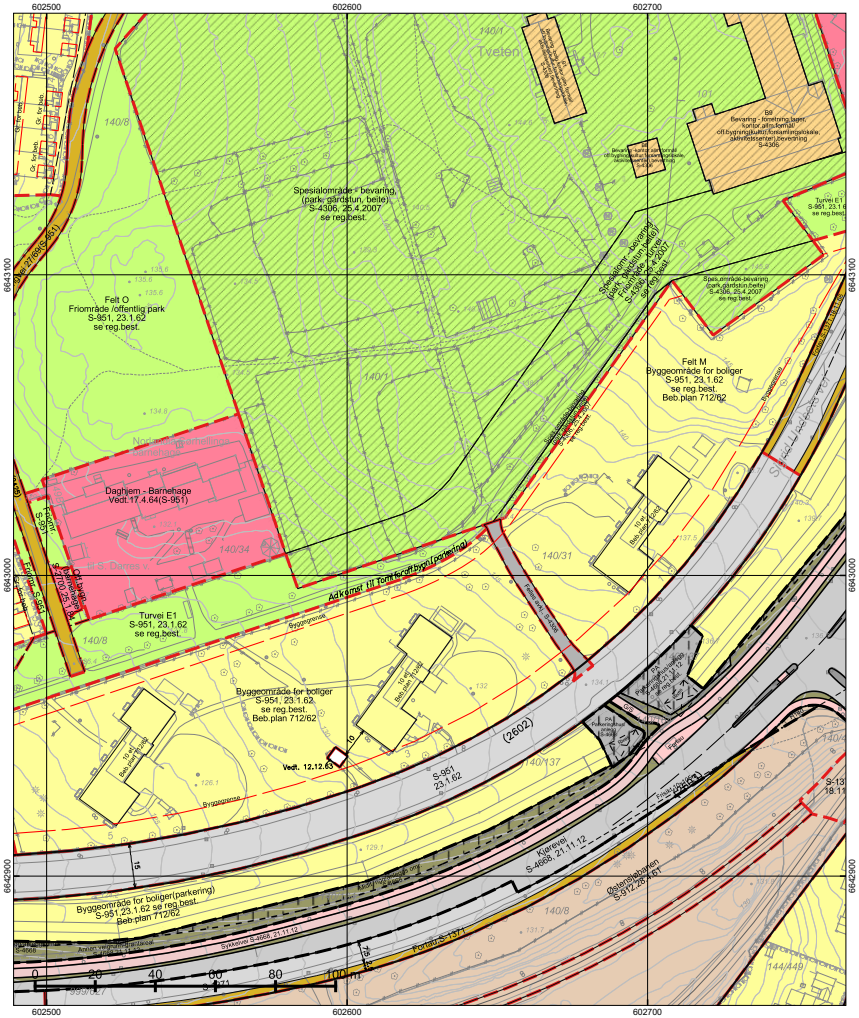
Arbeidet er utført uten byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra. (Ansvarshavende mangler.)

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skl. C 1A ANDVORD



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141272/ 86509920
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SIGRID UNDSETS VEI 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 140/31

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg

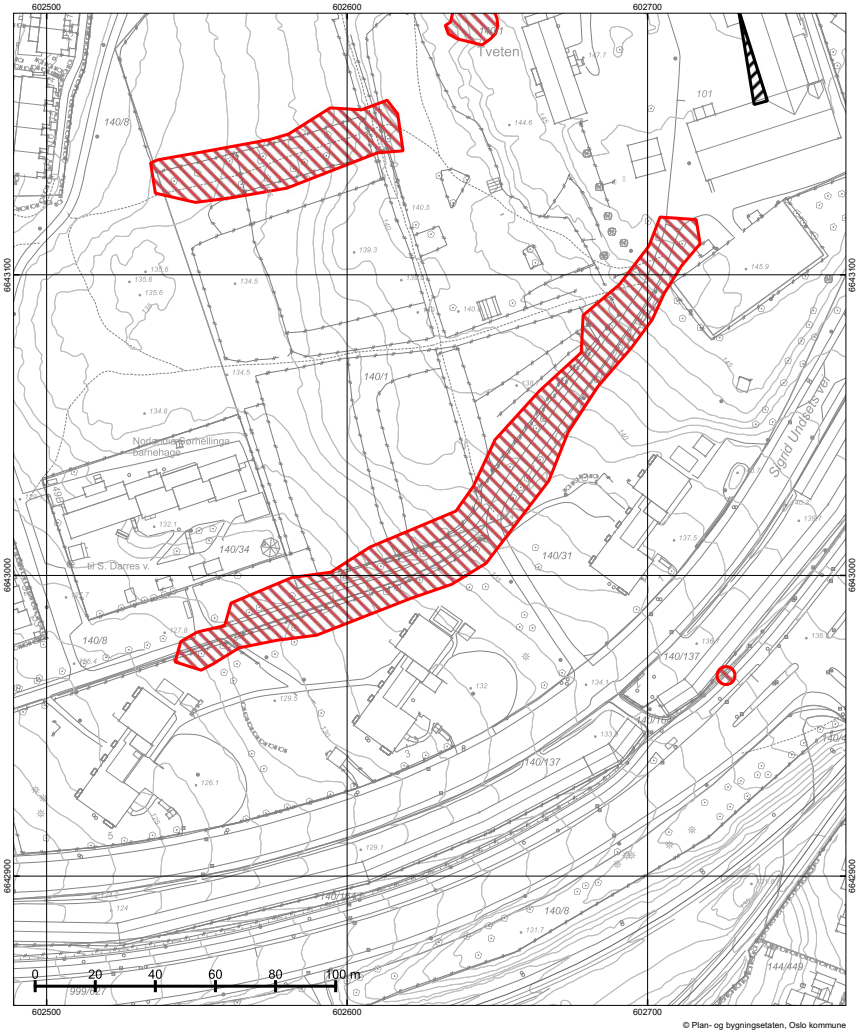
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

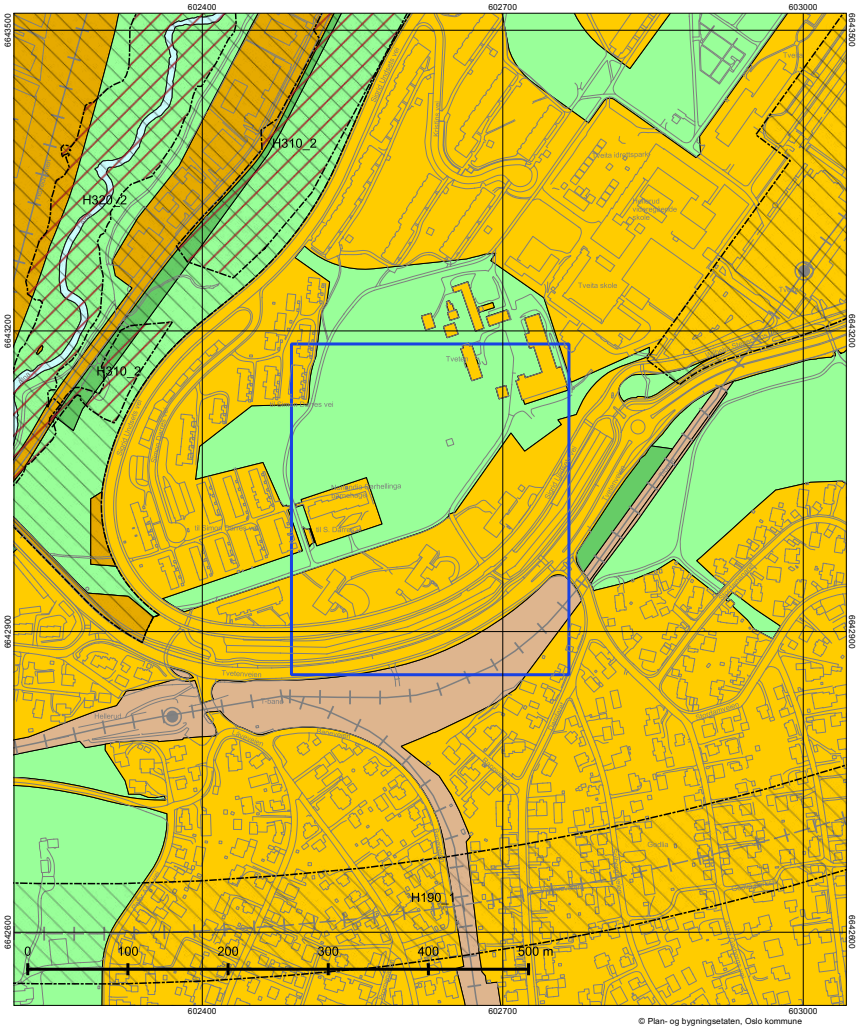
Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141272/ 86509920
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SIGRID UNDSETS VEI 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 140/31

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141272/86509920
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4306

TVETENVEIEN 101, (TVEITA GÅRD). Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 140 bnr. 1 og del av 31. (Alt.2)

Vedtaksdato: 25.04.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200305171
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200305171

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TVETEN GÅRD, GNR 140 BNR 1, ALTERNATIV 2

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr OP3A-200305171, Alt 2, datert 29.10.2006.

§ 2. Reguleringsformål
Spesialområde bevaring
- B1-3 (Bolig, kontor, allmennyttig formål/offentlig bygning (kultur, forsamlingslokale, aktivitetssenter), bevertning)
- B4-8 (Kontor, allmennyttig formål/offentlig bygning (kultur, forsamlingslokale, aktivitetssenter), bevertning.
- B9 (Forretning, lager, kontor, allmennyttig formål/offentlig bygning (kultur, forsamlingslokale, aktivitetssenter), bevertning)
- Park, gårdstun, beite
- Park, gårdstun, beite / friområde - turvei

Fellesområde
- Felles avkjørsel

§ 3. Spesialområde bevaring (eksisterende bygninger B1-9)
Bygningene på gården tillates ikke revet eller fjernet, med mindre frafall av verneverdier kan dokumenteres. Unntak gjelder for garasjen/sagen som tillates revet.

Alle fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Reparasjoner av fasader som er sterkt endrede i nyere tid, herunder skifting av vinduer, dører, fasadekledning og tak og lignende, kan gjennomføres dersom tiltaket medvirker til å heve anleggets estetiske verdi og er forenlig med bevaringsinteressene. Ved utbedring og reparasjon skal mest mulig av eldre fasadeelementer, som vinduer, dører og taktekking, bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Alt arbeid ut over ordinært vedlikehold på bygningenes eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Nybygg på eiendommen tillates ikke. Dersom noen av de eksisterende bygninger må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan nybygg oppføres på samme tomt. Nybygg skal oppføres med samme grunnflate, volum som opprinnelig bygning, og tilpasses det verneverdige bygningsmiljøet.
For bygning B9, driftsbygningen, tillates inntil 50 % av T-BRA nyttet til forretning og lager dersom dette er forenlig med øvrig virksomhet på gården og bevaringsverdiene som knytter seg til anlegget. Adkomst til disse skal være øst for driftsbygningen.

§ 4. Spesialområde bevaring (park, gårdstun, beite)
Pryd- og frukthagen skal bevares både i form og utstrekning. Endringer og tilføyelser kan gjøres når dette ikke er i strid med intensjonen i planen om bevaring av det helhetlige anlegget. Hageanlegget kan tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende.

Tunet, arealet mellom bygningene, skal bevares i form og utstrekning. Mindre endringer og tilføyelser kan gjøres når dette ikke er i strid med intensjonen i planen om bevaring av det helhetlige anlegget. Inntil 10 biloppstillingsplasser kan etableres på den østlige del av tunet. Sørøst for stallen kan det opparbeides inntil 30 biloppstillingsplasser på den gamle rideplassen. Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til opprinnelig planlagte anlegg. Tiltak på alleene skal gjøres i samråd med Friluftsetaten og Byantikvaren.

Dersom det iverksettes søknadspliktige tiltak skal det utarbeides en utomhusplan for anlegget. I denne utomhusplanen skal adkomst, parkering etc avklares. Utomhusplanen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før vedtak.

§ 5. Spesialområde – bevaring (park, gårdstun, beite) / Friområde (turvei)
Turveien skal være opparbeidet i minst 2 meters bredde innenfor Lønnealléen og i forlengelsen av denne nordøstover (sydøst for driftsbygningen B9).

Det tillates kjøring til eiendommen på turveien/gårdsveien i Lønnealleen opp til gården.

Turveien skal inngå som del av beiteområde, park og gårdstun, inklusiv rideplassen, og forvaltes som del av det helhetlige gårdsanlegget, samtidig som området i størst mulig grad skal være tilgjengelig for turformål for offentligheten.

Alle tiltak i turveien skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til opprinnelig planlagte anlegg. Tiltak på alleen skal gjøres i samråd med Friluftsetaten og Byantikvaren.

§ 6. Skilt, reklameinnretninger og andre tekniske installasjoner
Skilt- og reklameinnretninger skal, i den grad de berøres av § 107 i Plan- og bygningsloven med vedtekt for Oslo Kommune, forelegges Byantikvaren til uttalelse. Det samme gjelder for alle tekniske anlegg som antenner, kabelfester, ventilasjonsanlegg, belysningsarmatur, trafikkskilt, stolper, leskur og lignende.

§ 7. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: Gnr/bnr 140/1 og gnr/bnr 140/34 og senere utskilte parseller fra disse.

Oslo

S-951

Reguleringsplan med vedtekt for Tveten og deler av Nedre Hellerud

Vedtaksdato: 23.01.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201345

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Industriarealer, felt Q.

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

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

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

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

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

Fellesbestemmelser.

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

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

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

Oslo

71262

Bebyggelsesplan for del av Tveten, gnr.140 bnr.8, Felt M og D.

71262 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196203294

Vedtaksdato: 18.12.1962
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0169/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sigrid Undsets vei 3 0669 OSLO

Betegnelse: Gnr 140, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no