NORDVIK

Sigurd Hoels vei 26

3 soverom | 99 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sigurd Hoels vei 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Nabolagsprofil
22	Om boligen
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
189	Kontaktinfo
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



En smakfull og lekkert 4-roms med solrik balkong og heis - Høy standard fra 2023 - Garasje m/lader - V.vann inkl.

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**11 486,-**
Totalpris	**9 911 486,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 819,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Sigurd Hoels vei 26!

En smakfull og lekkert 4-roms, hvor alt ligger til rette for en enkel hverdag i 3. etg. med heis og garasjeplass med lader. Leilighetene har en gjennomgående og romslige rom med mye lysinnslipp, stilrent kjøkken, tre gode sover og to stilrent bad. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med god utsikt.

Bygget stod ferdig i 2023, noe som gir deg moderne standard, tidsriktige materialvalg og minimale vedlikeholdsbehov i mange år fremover.

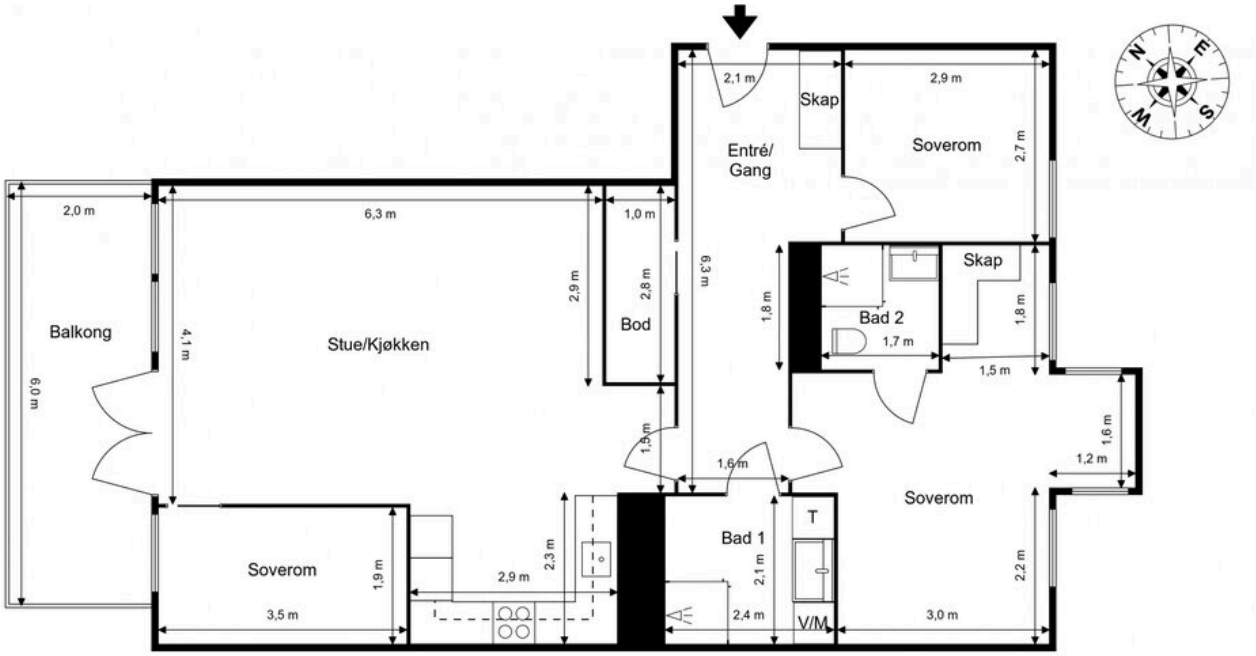
Ensjø er et populært område i vekst, med kort vei til alt man trenger!

- Innflytningsklar og moderne standard
- Solrik, nordvest-vendt balkong på ca. 12m²
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Fjernvarme (a-konto) og v.vann inkludert
- Bygg fra 2023 med garanti
- Medfølger garasjeplass med elbil-lader

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm

Sigurd Hoels vei 26
3. Etasje



FIDENS

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














EXTRA VIRGIN OLIVE OIL















Plassen er godt utnyttet med garderobeskap og skrivepult, perfekt for hjemmekontor





Myke fargetoner sørger for et avslappende miljø

Stilrent bad tilknyttet hovedsoverommet, med lekre fliser, behagelig gulvvarme (fjernvarme) og downlights i taket




1000
BABAR


JUMBO




ALEX FERGUSON
PAPILLON
SYRIA
Italy
SISTE AKT
PALESTINA












95



Sigurd Hoels vei 26

Nabolaget Ensjø - vurdert av 338 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	18 min

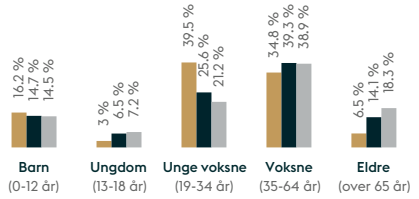
Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	3 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.9 km
Lakkegata skole Linje 17	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Barnehager

Normannsløkka barnehage (1-5 å... 54 barn	2 min 0.2 km
Petersborg barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Kampen kunstbarnehage (1-6 år) 25 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kampen park	4 min
Caltexløkka	6 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Kampen	11 min

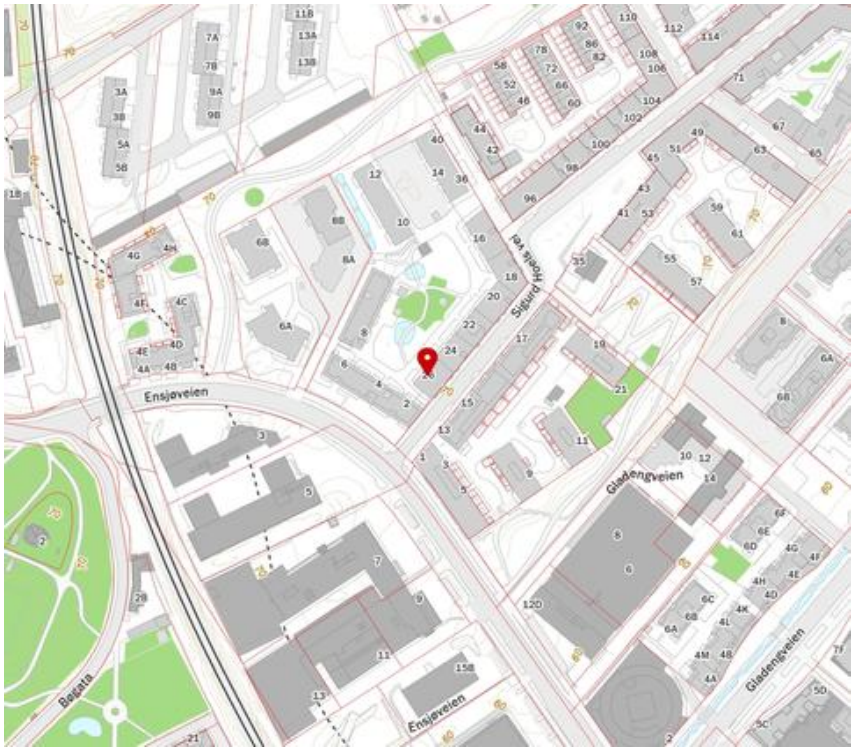
«Hyggelig miljø. Mange hunder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0061/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sigurd Hoels vei 26, 0655 OSLO
Gnr 128, bnr 33, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 24 i Lumanders hage borettslag, org.nr. 929964381

Selgere
Lars Mathias Enger
Randi Elise Midtskog

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1 700,- (Eierskiftegebyr garasjeplass)
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
11 486,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 986,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 911 486,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 920 986,- (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.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 2 bad, 3 soverom og innvendig bod
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Merket SB-50.
Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-billader. Merket 94.
Takhøyder måles til ca.: Entre/gang: 2,21m Soverom: 2,59m Bad 1: 2,20m Soverom: 2,59m Bad 2: 2,20m Stue: 2,60m
Nordvest-vendt balkong på ca. 12m² med adkomst fra stue.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entre/gang, stue/kjøkken, 2 bad, 3 soverom og innvendig bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 m².

Standard
ENTRÉ/GANG
Boligen ligger fint til i byggets 3. etasje, og det er heisadkomst til leilighetsplanet. Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré som gir et strålende førsteinntrykk. Det

er god plass til å henge fra seg yttertøy og plass til oppbevaring av sko i et stort garderobeskap. Hele boligen er malt i nydelige fargetoner. Gulvet er dekket med lekker 1-stavs eikeparkett som går igjen i hele boligen. I tillegg er det tilgang til en praktisk innvendig bod med ekstra lagringsplass. Sikringsskapet er plassert i boden.

STUE
Den lyse og hyggelige stuen byr på gode innredningsmuligheter. Store vindusflater fra gulv til tak sørger for rikelig lysinnslipp. Rommet oppleves lyst og luftig, og kan enkelt møbleres med sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig møblement. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Fra stuen er det direkte utgang til en flott nordvestvendt balkong på ca. 12 m². Her kan man nyte solen og ha god fleksibilitet mellom ute- og innerom. Balkongen har god plass til flere sittegrupper og grill, og vender ut mot grønne og rolige omgivelser.

KJØKKEN
Lekkert kjøkken som ligger i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, og det er godt med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er fra Aubo og har moderne, glatte fronter samt laminert benkeplate. Kjøkkenet er videre velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

BAD 1
Lekkert bad med adkomst fra gangen. Badet er fra byggeåret og har moderne fliser og materialvalg, behagelig gulvvarme (fjernvarme) og downlights i taket. Innredningen består av kompositt benkeplate med nedfelt servant, underskap med skuffeseksjon, speil med integrert lys, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Det er videre opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, og rommet har mekanisk avtrekk.

BAD 2, tilknyttet hovedsoverom
Stilrent bad med lekre fliser, behagelig gulvvarme (fjernvarme) og downlights i taket. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Rommet har mekanisk avtrekk.

SOVEROM 1
Romslig hovedsoverom tilknyttet eget bad, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommets hjørneplassering gir en ekstra vegg med vindusflater som sørger for rikelig lysinnslipp. Plassen er godt utnyttet med garderobeskap og skrivepult, perfekt for hjemmekontor. Myke fargetoner sørger for et avslappende miljø.

SOVEROM 2 & 3
To lyse og fleksible soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor. Rommene har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-billader. Merket 94. Det er montert ladeboks for elbillading.

Garasjen er en tinglyses bruksrett. Garasjen kan kun omsettes internt i borettslaget. Det påløper eierskiftegebyr til forretningsfører ved kjøp av garasjeplass på 1 700,-.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2024: EL Alliansen as (elektro)
Stue: Byttet 2 dimmere.
Kjøkken: Byttet 2 dimmere.
Bod: Lagt opp og montert stikkontakt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærums verk rørleggerbedrift, reklamasjonsjobb på varmekabler bad nummer 2 og radiator i stuen, 2024/2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet var helt nytt til overtakelsen av nybygget i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El alliansen, innstallering av dimmere og to dimbare stikkontakter i stuen, januar 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den ble innstallert før innflytting i regi av borettslaget, så vi vet ikke hvilket firma som gjorde det.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se merknad på bad over. Arbeid med radiator etter reklamasjonsjobb av Bærums verk rørleggerbedrift.

Feil og mangler
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, reklamasjonsjobb - se tidligere merknad på bad.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
Datert: 02.02.2024, utført av El Alliansen.
2023: Nytt el-anlegg i hele leiligheten.
Datert: 30.06.02023, utført av Ingeninør Ivar Pettersen AS.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + bod/garasjekjeller. Heis adkomst. Standard på leiligheten er etter byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,60m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,20m i bad. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Bad 1 - Sanitærutstyr:
TG2 gis grunnet regndusj er montert så høyt at den subber mot himling.
Anbefalte tiltak: Justering av regndusj anbefales.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral:
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

- Varmtvannsbereder:
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

- Våtrom: Bad 1 - Fukt:
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

- Våtrom: Bad 2 - Fukt:
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel, samt kjøleskap på bod, følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord i stue, alle lamper på hovedsoverom, vegglampe over sofa, vegglampe gjesterom, vegglampe barnerom, vegghylle i stue og garderobeskap i gangen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator med vannbåren varme, samt varme i gulv på begge bad.

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2306 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Energiavregning:
Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Måling av oppvarming og oppvarming av varmt tappevann.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 819,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: A-konto oppvarming, varmtvann, internett, eiendomsskatt, felleskost. for garasje, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnader pr. 06.05.26 utgjør kr. 5.819,58,- pr md.
Herav:
- Akonto oppvarming: 1 100,58,-
- Felleskostnader: 4.185,00,-
- Eiendomsskatt: 534,00,-

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Andelen vil senere bli fakturert kr. 534,- i juni, sept. og nov for eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgavenFelleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Avdragsfrihet opphører i januar 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 454 965,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 819 858,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
ObosOpen nett.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget er en del av Lumanders hage eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 128 bnr. 33 i Oslo, som foruten en samleseksjon for de 214 boligene i borettslaget består av 1 næringsseksjon. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

Lumanders hage 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.

Lumanders hage eierseksjonssameie, org. nr. 931 814 079.
Sameiet består av 2 seksjoner på eiendommen gnr. 128 bnr. 33 i Oslo kommune. Sameiet er et kombinert sameie som består av seksjon 1 som er samleseksjon for 214 andelsleiligheter (Lumanders hage borettslag) og seksjon 2 som er en næringsseksjon over to etasjer i bygg E (barnehage).

Under årsmøte 2026 ble følgende vedtatt:
Styret bes vurdere kostnader og muligheter for å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, og legge frem forslag for generalforsamlingen. Alternativt sikre området med en mer varig og visuelt tiltalende sperring dersom sti ikke ønskes.

Styret opplyser i e-post pr. 19.05.26:
- Det er ikke planlagt noe arbeider eller vedlikehold som vil øke fellesgjeld eller felleskostnader. Fra fra sommer 2027 vil vedlikeholdsavtale for grøntområder fra Veidekke utløpe (som en del av garantiperioden). Styret har ikke fått estimat på dette.
- Fra 0101.26 økte felleskostnadene pga. økte kostnader til Oslo kommune
- Det må varsles til styret om dyrehold og plikt til å sette seg inn i borettslagets HMS plakat.

Forretningsfører
Obos Bbl

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500,- pr person. 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.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208250337
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 584 807 960,00
Innfrielsesdato: 30.01.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet til og med januar 2029

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208250337
Restsaldo: 0,00,-
Kapitalkostnader: 0,00,-
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 731,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 24 494

235,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 1 798 872,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8661709

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 201 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ensjø er et område i sterk utvikling, og har de siste årene gjennomgått en betydelig transformasjon fra bilby til boligby. Dette har gjort området til et ettertraktet sted å bo – for alt fra unge i etableringsfasen til godt voksne som ønsker en mer praktisk og urban hverdag.

Rett i nærheten av leiligheten finner du et spennende utvalg av kaféer, bakerier og serveringssteder. Blant annet det franske håndverksbakeriet Boulangerie M, nabolagsrestauren Frøken Smilas og Happis Gelateria. Osten Vin og Pizza åpnet i desember 2024 ved gangbrua over Ensjø T-banestasjon, og har utvidet konseptet med quiz-kvelder, afterwork og kaféservering.

Kort vei ned til både Tøyenparken og Tøyenbadet – to av byens mest populære rekreasjonsområder. Det nye Tøyenbadet har basseng, sklie, stupetårn og fantastisk utsikt over Tøyen og byen. Tøyenparken har fått nye kvaliteter, og badeanlegget fungerer som en park i parken. Her har du tilgang til flotte grøntområder og et helt nydelig og moderne badeanlegg.

I nærområdet finner du også dagligvarebutikker som Joker (søndagsåpen) på Tiedemannstorget, samt Rema 1000, Kiwi og Spar.

Det er kort gangavstand til Hasle Torg, hvor du blant annet finner Vinmonopol, apotek og flere andre servicetilbud. Hasle Torg ligger rett ved Hasle T-banestasjon.

For den treningsglade finnes både SATS og Fresh Fitness kun noen hundre meter unna.

Området er svært godt tilknyttet kollektivtransport, med kort vei til både T-bane og buss. Fra Ensjø T-banestasjon går linje 1, 2, 3 og 4 med hyppige avganger, mens Hasle T-banestasjon betjenes av linje 5. I tillegg går bussene 20, 21, 28 og 60 i nærheten, samt flybussen.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og urbant, med kort vei til det beste Oslo har å by på – samtidig som området tilbyr et rolig og hyggelig bomiljø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.03.2025.

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

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/kontor iht. reguleringsbestemmelse S-4420. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Ensjøveien 8 A-B - oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg
Saksnummer: 202504492

Ensjøveien 3 - riving av bebyggelse
Saksnummer: 202510575
Formålet med riving er klargjøre tomta for nybygg for NRK.
Det samme gjeder Ensjøveien 8 (202510564) og Ensjøveien 5 (202510604)

Ensjøveien 3 - oppføring av nytt kringkastingshus for NRK - Normannsløkka
Saksnummer: 202604936

Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - Tidligere adresse: Gladengveien 8
Saksnr: 2025/07134
Status: Midlertidig brukstillatelse, 05.01.26

Pågående plansak i området:

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK
Saksnr: 202202903

Gladengveien 1 og Ensjøveien 14
Saksnr: 201918011
Ensjøhjørnet AS, ved Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 8 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor
Saksnr: 202209626
Ensjøveien Utvikling AS foreslår å omregulere Ensjøveien 16-22 fra industri til forretning, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning og håndverksvirksomhet. Planforslaget legger opp til påbygg på to eksisterende bygninger, samt et nybygg. Det foreslås næringsbebyggelse med høyder som tilsvarer 2 etasjer og 6-7 etasjer med en maksimal utnyttelse på 30 000 m² BRA. Planforslaget sikrer også to gatetun, samt deler av parken Østre parkdrag. Plan- og bygningsetaten anbefaler hovedgrepet med næringsutvikling, nye møteplasser og ombruk, men anbefaler likevel ikke planforslaget, blant annet fordi utnyttelsen er for høy.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/128/33/1:
16.01.1950 - Dokumentnr: 515 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1952 - Dokumentnr: 1028 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1955 - Dokumentnr: 5363 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1956 - Dokumentnr: 14942 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1961 - Dokumentnr: 485 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1962 - Dokumentnr: 254 - Erklæring/avtale ang takreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1966 - Dokumentnr: 2764 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1969 - Dokumentnr: 2313 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1974 - Dokumentnr: 25463 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2008 - Dokumentnr: 588937 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg. (Stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2023 - Dokumentnr: 1065049 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:32
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2023 - Dokumentnr: 1065049 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:32
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om renovasjonsløsning

02.06.2023 - Dokumentnr: 570125 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 15367/16124

Rettigheter i annen eiendom:
23.09.2024 - Dokumentnr: 1987436 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:32
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om vedlikehold

23.09.2024 - Dokumentnr: 1987436 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:32
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
2 oppstillingsplasser for brannbil
Bestemmelse om vedlikehold

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.

Verneklasse/SEFRAK
xx

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

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

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

Sigurd Hoels vei 26
0655 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2023
BRA:	105 m^2
BRA-i:	99 m^2
Rapportdato:	8.5.2026 (Gyldig til 8.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
13	3	1	0	4

Supertakst

GNR: 128 BNR: 33 SNR: 1

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Sigurd Hoels vei 26
0655 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42724

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet regndusj er montert så høyt at den subber mot himling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad 1 - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Våtrom: Bad 2 - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2026

Rapportdato
8.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Mathias Enger, Randi Elise Midtskog.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sigurd Hoels vei 26, 0655 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**128**	Bruksnr:	**33**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0303**		

Byggeår: **2023** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + bod/garasjekjeller. Heis adkomst. Standard på leiligheten er etter byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,60m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,20m i bad. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	EL Alliansen as (elektro).	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**99**	**99** Romfordeling: Entre/gang, 2 bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod.	**0**	**0**	**12**
Kjellerbod	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**105**	**99**	**6**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Merket SB-50.

Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-billader. Merket 94.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Nordvest-vendt balkong på ca. 12m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**
Normal slitasjegrad iht. alder.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Innerdør mellom gang og stue er innfelt med glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/balkongdør/innerdører fra byggeår	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Noe subbing på vinduer/balkongdør.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-0**

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Det registreres bruksmerker på gulvet
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra byggeår og type Aubo.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart. Spotter innfelt i overskap.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er montert sprinkleranlegg i himling.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Entre/gang: 2,21m Soverom: 2,59m Bad 1: 2,20m Soverom: 2,59m Bad 2: 2,20m Stue: 2,60m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre og stue via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2023.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-0

Avløpsrør fra byggeår.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Vannrør fra byggeår.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-0

Vannrør fra byggeår.
Begge bad:
Fordelerskap er plassert over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerksp.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2024:
Stue: Byttet 2 dimmere.
Kjøkken: Byttet 2 dimmere.
Bod: Lagt opp og montert stikkontakt.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
Datert: 02.02.2024, utført av El Alliansen.
2023: Nytt el-anlegg i hele leiligheten.
Datert: 30.06.02023, utført av Ingeninør Ivar Pettersen AS,

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Radiator i stue og gulvvarme i badene.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Reklamasjonsarbeid ved bytting av radiator i stue og gulvvarme regulator i bad 2 i 2024/25, utført av Bærums verk rørleggerbedrift.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-0**

Vannbåren varme fungerer som tiltenkt.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.
Ikke mulig for adkomst til filter i leiligheten.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.

6.13 Våtrom: Bad 1



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

30x30 samt 5x5 i dusjsone og flis på vegger 60x60. Downlights i himling og malte metallplater. Gulvvarme (fjernvarme).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Bad fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med en bredde på 79cm og glatte skuffefronter. Kompositt benkeplate men en tykkelse på 12mm og heltstøpt servant med ettgreps armatur. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Regndusj er montert så høyt at den subber mot himling og lager merker i overflater.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Justering av regndusj anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller.
Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

6.14 Våtrom: Bad 2



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flis på gulv 30x30 samt 5x5 i dusjsone og flis på vegger 30x60. Downlights i himling og malte metallplater. Gulvvarme (fjernvarme).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Bad fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Det anbefales å behandle undersiden av dørblad med våtrommaling for å tåle fukt belastingen.
Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 61cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Løs holder til håndusj. Justering anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Randi Elise Midtskog	9578-5999-4-2156989	2026-05-07 15:52:37
Lars Mathias Enger	9578-5999-4-1132906	2026-05-07 15:55:30

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
7. mai 2026

Oppdragsnummer
34-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigurd Hoels vei 26, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Lars Mathias Enger, Randi Elise Midtskog

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8661709
Forsikret i: Tryg forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærums verk rørleggerbedrift, reklamasjonsjobb på varmekabler bad nummer 2 og radiator i stuen, 2024/2025

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet var helt nytt til overtakelsen av nybygget i 2023.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El alliansen, innstallering av dimmere og to dimbare stikkontakter i stuen, januar 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den ble innstallert før innflytting i regi av borettslaget, så vi vet ikke hvilket firma som gjorde det.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se merknad på bad over. Arbeid med radiator etter reklamasjonsjobb av Bærums verk rørleggerbedrift.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Reklamasjonsjobb - se tidligere merknad på bad.

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?

Ja

Beskriv: NRK bygges i nabolaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lars Mathias Enger	**2026-05-07**	**Randi Elise Midtskog**	**2026-05-07**

Identifikasjon

Lars Mathias Enger

Identifikasjon

Randi Elise Midtskog

Signicat

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

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

Deres ref.: 34-0061/26 . Vår ref.: 0754-1-3018 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	929964381
Andelseier:	Midtskog, Randi Elise
Medeier:	Enger, Lars Mathias
Leilighetsnummer:	3018
Adresse:	Sigurd Hoels Vei 26, 0655 OSLO
Andelsnummer:	24
Gnr.	128
Bnr.	33

Borettsinnskudd: Kr. 2 960 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8661709.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt 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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene.
Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til lumanders.hage@styrerommet.no og eierskifte@obos.no.
Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Måling av oppvarming og oppvarming av varmt tappevann. Strømavlesningskjema lastes opp på www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.03. og 30.09. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Rubus (tidl. Bygr). Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Rubus. Logg inn på www.bygr.io. Reklamasjonsfristen utgår 5 år etter første gangs overtakelse av boligen. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Leilighetene på plan 1 som har markterrasse og/eller grøntareal/plen i tilknytning til leilighet sørger for vedlikehold av denne. Hekk og øvrig uteoppholdsareal driftes av borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208250337
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	584 807 960,00
Innfrielsesdato:	30.01.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med januar 2029

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 5 819,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	1 100,58	
Lån nr: 9820825033; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820825033; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		534,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		534,00 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		534,00 fra 01.06.2026
Felleskostnader	4 185,00	
Eiendomsskatt	534,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	459,-
Fradragsberettigede kostnader:	34,-
Annen formue:	20 731,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208250337
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i januar 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

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/Lars Iver Wiig, e-post: lumanders.hage@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre

avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 754
LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 18:00, Standardveien 1, Bygg E, 10 etg, rom: Kranløftet (Obos sine kontorer) .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Praktisk informasjon i forbindelse med årsmøtet

Vi har bestilt lokale for årsmøte basert på tilbakemelding fra spørreundersøkelse om deltakelse. Hotellet på Hasle var dyrt, og vi fant egnet og rimelig lokale hos OBOS på Ulven (Construction City). Avstand er omtrent de samme som til Hasle via gangveien ved Hovin parkområde. Se vedlagte kart for detaljer. Adresse er Standardveien 1, Ulven.

Årsmøtet starter kl 18:00, innkalling sendes ut ca tre uker før møtet. Send gjerne saker dere ønsker behandlet på årsmøtet til styret på e post: lumanders.hage@styrerommet.no

Frist for innsendelse av saker er fredag den 13. mars 2026

Beregne gjerne litt tid i forkant av møtestart for registrering av andelseiere/stemmeberettigede.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring § 4. Borett og overlating av bruk
8. Endring av husordenregler § 2 Ro
9. Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10
10. Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke

11. Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering

12. Valg av revisor

13. Valg av tillitsvalgte

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Revisjonsberetning vi bli ettersendt da vi ikke har fått den før revisor tok påskeferie.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - revidert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 354 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 354 200.

Sak 7

Vedtektsendring § 4. Borett og overlating av bruk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektsendring.

Sak fra styret i Lumanders Hage borettslag. Styret foreslår endringer i vedtektene i forhold til borett og overlating av bruk.

Det har ved flere tilfeller etter at beboere har solgt sin eierandel (leilighet), blitt utfordringer med parsellhager som står igjen etter leilighetssalget, De som selger sin bolig, men ikke selger sine omsettelige objekter som parkeringsplass, lastesykkelplass eller takparsell, mister tilgang til objektene. Styret har engasjert advokat for å lage forslag til regulering av de nevnte objektene i de tilfellene de ikke er solgt ved over-dragelse av andelen (leiligheten) til ny eier.

Styrets forslag medfører at andelseiere må selge sine garasjeplasser, lastesykkelboder og takparseller før deres andel (leilighet) selges. De objektene som ikke er solgt ved overdragelse av andel (leilighet), tilfaller ny andelseier.

Forslag til vedtektsendringer er som følger:

Forslag til endringer av § 4 - 1 (7), (11) og (12).

Det foreslås å endre bruksrett til parkeringsplass, parsellhage og sykkelsbod ved salg av juridisk andel i borettslaget.

«Bruksrett til ekstra parkeringsplass, parsellhage på tak og/eller ekstra bod er tilknyttet andelsleiligheten. Slike bruksretter kan kun selges til andelseierne i borettslaget. Ved salg av bruksrett, knyttes bruksretten til erververs andelsleilighet. Styret ved forretningsfører skal gis melding om salget. Ved overdragelse av andelsleilighet som har slik(e) bruksrett(er), følger bruksretten(e) overdragelsen av andelsleiligheten.»

Forslag til vedtak
Endringer av § 4 - 1 (7), (11) og (12) vedtas.

Sak 8

Endring av husordenregler § 2 Ro

Forslag fremmet av:
Mehmet Denizer Leilighetsnr. 4018 - Andelsnr. 33

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring av husordenregler.

I dag opplever vi at en nabo borrer i vegg og har holdt på i over en time (frem til 21:15). Dette er sent og vi har en toåring som ikke får sove. Dette har skjedd gjentatte ganger. Jeg klarer ikke lokalisere hvor boringen kommer fra, selv etter å ha stått utenfor dørene til alle leilighetene i SHV26 i både 4 og 5 etg.

Har derfor et forslag til årsmøtet med endring av husordensreglene som nå er litt for generelle.

Nåværende tekst:

§ 2 Ro

...

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Forslag til ny tekst

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy **skal ikke gjøres etter 20:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.**

Med vennlig hilsen *Mehmet Denizer*

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstillers intensjon, for endring i § 2 Ro, andre avsnitt, og har utarbeidet et alternativt forslag til ny tekst i vedtektene for å sikre god forståelse.

Nåværende husordensregler:

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Forslag til ending i husordensreglene:

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke utføres i perioden 20:00 til 07:00. På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Sak 9

Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10

Forslag fremmet av:

André Jaskiewicz Leilighetsnr. 5021 - Andelsnr. 89

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10

I løpet av det første året etter innflytting i Lumanders Hage har det naturlig oppstått en uformell gangsti mellom bygningene nummer 8 og 10. Dette er et klassisk eksempel på en såkalt *"desire path"*, en sti som dannes der folk faktisk går, heller enn der landskapsarkitekten hadde planlagt ferdsel.

Stien har blitt mye brukt fordi den tilbyr en mer praktisk og effektiv snarvei gjennom bakgården til garasje, avfallsdunker og barnehage. Dette har imidlertid ført til slitasje på gresset, og området ble derfor forsøkt avstengt med sperrebånd og en midlertidig veisperre for å la gresset gro tilbake. Tiltaket har dessverre ikke fungert etter hensikten, både fordi avsperringen ikke er estetisk tiltalende, og fordi stien fortsatt benyttes så snart snøen legger seg.

Dette viser med tydelighet at det eksisterer både et behov og et ønske i beboergruppen om å ha en permanent sti på dette stedet. Det foreslås derfor at borettslaget vurderer å etablere en funksjonell sti som både tåler bruk og passer inn i det eksisterende landskapet.

Alternativt, dersom ønsket ikke deles av flertallet, må området avgrenses med et permanent og diskret gjerde som tydelig signaliserer at ferdsel ikke er tillatt.

Forslag til vedtak:

Styret bes vurdere kostnader og muligheter for å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, og legge frem forslag for generalforsamlingen. Alternativt sikre området med en mer varig og visuelt tiltalende sperring dersom sti ikke ønskes.

Styrets innstilling

Styrets vurdering av saken: Vi mener dette forslaget fører til bedre bomiljø. Denne nye stien vil redusere gangtid i borettslaget, Kostnader anslås til ca Kr. 15 000.-

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret bes vurdere kostnader og muligheter for å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, og legge frem forslag for generalforsamlingen. Alternativt sikre området med en mer varig og visuelt tiltalende sperring dersom sti ikke ønskes.

Sak 10

Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke

Forslag fremmet av:
André Jaskiewicz Leilighetsnr. 5021 - Andelsnr. 89

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Etter overgangen til nytt nøkkelsystem med brikketilgang har alle beboere fått begrenset tilgang til innganger i borettslaget. Vi har forståelse for at tiltaket er gjort med tanke på sikkerhet, men i praksis oppleves det som unødvendig hemmende for daglig bruk av fellesområder og fasiliteter.

Mange av oss har både boder og parkeringsplasser plassert i motsatt ende av egen leilighet, og det er derfor naturlig å benytte ulike innganger avhengig av behov og hvilken retning vi kommer fra. For øyeblikket opplever vi følgende utfordringer:

- Kommer hverken inn eller ut av dørene med brikkeleser nærmest vår egen bod.
- Kommer hverken inn eller ut av dørene med brikkeleser nærmest vår leide parkeringsplass.
- Man må gå rundt halve kvartalet for å finne en inngang man har tilgang til, noe som kan være upraktisk, særlig i dårlig vær eller for beboere med barn eller nedsatt funksjonsevne.

Per i dag må beboere henvende seg individuelt til styret for å be om tilgang til spesifikke innganger, og begrunne dette i hvert enkelt tilfelle. Dette fremstår som unødvendig byråkratisk og skaper merarbeid for styret, samtidig som det fører til frustrasjon blant beboere.

Forslag til vedtak: Alle beboere gis generell tilgang til samtlige oppganger i borettslaget, slik tilgangen var før innføringen av nøkkelbrikker. Dette vil forenkle hverdagen for beboerne, redusere administrativ oppfølging for styret, og sikre en mer fleksibel og praktisk bruk av fellesarealer.

Styrets innstilling

Styrets vurdering.

Borettslaget har gjort en stor og kostbar oppgaradering av låsesystemet. Det nye systemet gir mulighet til å begrense trafikk i fellesområder. Beboere får kun tilgang til sin egen oppgang, bodområde, sykkelgarasje og takterrasse. Dette er i tråd med anbefalingene fra sikkerhetsselskapet Avarn og Securitas. Kostnader for endring av systemet anslås til å være under Kr. 5 000.-

Styret støtter ikke forslaget.

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

- For Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke
- Mot Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke

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

1. Alle beboere gis generell tilgang til samtlige oppganger i borettslaget, slik tilgangen var før innføringen av nøkkelbrikker. Dette vil forenkle hverdagen for beboerne, redusere administrativ oppfølging for styret, og sikre en mer fleksibel og praktisk bruk av fellesarealer.

2. Styrets innstilling; Forslaget vedtas ikke

Sak 11

Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Roar Slette Leilighetsnr. 2015 - Andelsnr. 12

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hei, siden vi opplever innbrudd, ting som blir hensatt(søppel) og ødelagt mm. så vil jeg anbefale tiltak med installasjon av kameraovervåkning. Spesielt for garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering. Mitt forslag er at styret ser nærmere på dette, for eventuell anskaffelse. hilsen

- H0203Sigurd Hoels Vei 24, 0655 Oslo

Garasjenr. 50088Omsettelig

Enhetsnr. 30003Takparsell B3

roarslette@hotmail.com

416 93 947

Styrets innstilling
Styrets vurdering.

Styret har hatt befaring med Avarn og Securitas om mulig oppføring av kameraovervåkning. Ingen av sikkerhetsselskapene anbefalte å bestille kameraovervåkning. Vår garasje og mange boområder ville medføre omfattende arbeide og store kostnader. I tillegg er det ikke mulig for borettslaget selv å benytte kameraene til overvåkning eller anmeldelse av forhold på grunn av GDPR reglene. Der hvor kamera overvåkning benyttes, er det sikkerhetsselskapene som administrerer og kan se det som filmes. Etter hendelser i borettslaget ville

eventuelt politiet kunne begjære materiale utlevert. Vurderingen til sikkerhetsselskapene oppsummeres til at det ikke bedrer sikkerheten i borettslaget med kameraovervåkning.

Sikkerhetsselskapene anbefalte å begrense trafikk i fellesområdene slik styret har gjennomfør med nytt låsesystem. Kostnad ved for etablering av kameraovervåkning anslås til ca. Kr 200 000.- til 300 000.- i årlig kostnad (basert samtaler med Avarn og Securitas).

Styret støtter ikke forslaget.

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

- For Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering
- Mot Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering

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

1. Styret ser nærmere på anskaffelse av Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering
2. Styrets innstilling; stemmer mot forslaget.

Sak 12

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagt informasjon fra EY Norge (Ernest & Young).

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget velger det nye selskapet som overtas av Cedra, de samme menneskene som reviderer borrettslaget nå fortsetter i nytt selskap.

Vi tror det er best for borrettslaget å ikke endre!

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borrettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

2. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Annikken Maria Jernstad ønsker å trekke seg som styremedlem.

Det er derfor åpent å stille som styremedlem for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gitte Calmeyer
  Stiller til gjenvalg
- Khaoa Dang Do
  Stiller til gjenvalg
- Øystein Anthonessen
  Stiller til gjenvalg
- Per-Håvard Martinsen
  Stiller til gjenvalg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 14

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:

- Mathews Varghese Ambalathil
  Stiller til gjenvalg

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

- Annette Antonsen
  Stiller til gjenvalg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styrets arbeid i perioden har vært rettet mot å sikre forsvarlig drift, stabile og trygge fellesløsninger samt et godt og velfungerende bomiljø. Som et relativt nytt og omfattende borettslag har det vært nødvendig å prioritere etablering av avtaler, utvikling av rutiner og oppfølging av leveranser for å legge grunnlaget for en forutsigbar og effektiv drift.

Styret legger til grunn at et godt bomiljø forutsetter både tydelige husordensregler og praktiske løsninger, samt at beboerne viser gjensidig hensyn i det daglige. Det er av stor betydning at alle bidrar til ro, orden og respektfull samhandling i fellesarealer, oppganger og uteområder. Slik medvirkning er avgjørende for at borettslaget skal oppleves som et trygt og trivelig sted å bo.

Borettslaget forvalter betydelige felles verdier i form av bygninger, tekniske anlegg og gårdsrom. Styret legger derfor vekt på at disse verdiene ivaretas gjennom ansvarlig bruk, systematisk vedlikehold og respekt for felles eiendom. En helhetlig og langsiktig tilnærming til forvaltningen av fellesarealene bidrar til å opprettholde kvalitet, begrense framtidige kostnader og sikre borettslagets verdier over tid.

Styret har i perioden arbeidet for å balansere hensynet til økonomi, trygghet, trivsel og fellesskap, og vil også fremover legge til grunn løsninger som ivaretar borettslagets samlede interesser.

Fellesutgifter og framtidsutsikter

Styret har hatt et bevisst forhold til kostnadsnivået og arbeidet for å holde fellesutgiftene stabile. Samtidig ser vi behov for langsiktig planlegging, blant annet knyttet til vedlikehold, drift av bygg og uteområde samt tekniske anlegg. Gode økonomiske prioriteringer i dag gir bedre handlingsrom i årene som kommer. Vi lever i en dyrtid, det gjelder også for drift av borettslaget. Felleskostnadene har ligget fast siden etableringen av borettslaget høsten 2023. I planleggingen for 2026 så vi raskt at det var behov for å varsle økning av felleskostnadene med 10%, hovedsakelig på bakgrunn av økte kommunale avgifter og andre leverandørers indeksregulering av avtaler.

Nøkkelsaken – dører i fellesområdene og fokus på økt sikkerhet

Sikkerhet har vært et viktig tema for styret. Det har vært særlig fokus på dører i fellesområdene, låsesystemer og behovet for ekstra skallsikring. Tiltakene har som mål å hindre innbrudd, øke tryggheten for beboerne og forebygge skader. Det nye låssystemet var en betydelig, men nødvendig investering. Det gir oss mulighet til å senke trafikken i bodområdene og begrense tilgangen for eksterne leverandører til de nødvendige områder. I tillegg skal nabobygget, Ensjøveien 8 ha tilgang til sine tinglyste 15 p-plasser i vår garasje. Vi har nå mulighet produsere brikker til definerte dører. Det var ikke en mulighet i det gamle systemet. Vi skal heller ikke glemme den viktigste grunnen for å bytte låssystem, mange nøkler som var kommet på avveie.

Gårdsrom – sommer og vinter

Gårdsrommet er et viktig fellesareal som brukes ulikt gjennom året. Sommerstid er det et samlingspunkt for opphold og lek, mens vinteren byr på utfordringer knyttet til snø, is og grus. Styret har hatt fokus på både trivsel, sikkerhet og praktisk drift av uteområdene gjennom alle sesonger. Ta hensyn til de rundt deg, det skal være plass til alle.

Søppelhåndtering

God søppelhåndtering er avgjørende for både bomiljø og økonomi. Styret har arbeidet med å forbedre rutinene, redusere feilbruk og sikre at avfall sorteres riktig. Dette bidrar til lavere kostnader, mindre forsøpling og et triveligere bomiljø for alle. Den største endringen er reduksjon av en 5-kubikk søppelbrønn (fra fire søppelbrønner til tre), som gir en årlig besparelse på Kr. 168 000.-

Heisene – husk grus stopper heisen

Heisene er mye brukt og utsettes for stor slitasje, særlig i perioder med mye grus og fukt. Styret oppfordrer alle beboere til å være bevisste på dette, blant annet ved å fjerne grus, snø og skitt fra sko og barnevogner før du går inn i oppgangen. Heisdøren tåler ikke at vi dytter på de, da går heisen i nødmodus. Ikke rør dørene, benytt knappene. Enkle tiltak i hverdagen kan redusere vedlikeholdskostnader og driftsstans.

Fellesområde på taket

Takterrassen er et attraktivt fellesområde som gir ekstra kvalitet til borettslaget. Styret følger med på bruk, slitasje og behov for tilrettelegging, slik at området kan benyttes på en trygg og hyggelig måte av alle, også over tid. Styret takker «parsell-gjengen» for å lage et trivelig miljø på taket.

Ro og orden i borettslaget

Et godt bomiljø forutsetter at det utvises hensyn mellom beboerne. Styret har mottatt henvendelser knyttet til generell støy, oppussing, boring i vegger sent og tidlig, forsøpling, voldsomt ballspill og bruk av rusmidler i fellesområder. Alle disse hendelsene trekker ned trivsel. Det er viktig at alle setter seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler, og viser hensyn, slik at borettslaget oppleves som et trygt og trivelig sted å bo for alle.

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929964381, KLIENTNR. 754

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 306 036**	**1 292 281**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 494 235	74 154 045
Tilbakeføring av avskrivning	15	59 063	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-236 250
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-24 480 000	-71 904 040
Økning egenkapital i fellesanlegg		-774 904	0
Innsk. øremerk. bankkto		-82	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-701 688**	**2 013 755**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 604 347**	**3 306 036**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 037 012	3 497 872
Kortsiktig gjeld		-432 665	-191 836
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 604 347**	**3 306 036**

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929964381, KLIENTNR. 754

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	31 277 154	0	0	28 770 141
Innkrevde felleskostnader	2	8 759 722	44 025 371	8 768 743	9 552 851
Ladeinntekter elbil		0	75 100	0	0
Andre inntekter	3	139 046	1 796 309	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**40 175 922**	**45 896 780**	**8 768 743**	**38 382 992**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 402	-45 402	-45 000	-49 920
Styrehonorar	5	-322 000	-322 000	-322 000	-354 200
Avskrivninger	15	-59 063	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 321	-13 214	-15 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-284 730	-273 780	-257 000	-295 000
Konsulenthonorar		-26 685	-12 365	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 429 594	-534 029	-875 000	-935 000
Forsikringer		-22 128	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-1 315 206	-2 058 670	-645 848	-2 486 000
Garasjer	9	-107 017	0	0	0
Kostnader sameie	23	-3 929 827	-4 349 896	-4 879 716	-2 869 000
Energi/fyring	10	-609 147	-25 263	-50 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-65 400	-70 850	-67 000	-75 000
Andre driftskostnader	11	-722 574	-753 342	-789 050	-724 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 962 094**	**-8 458 810**	**-7 995 614**	**-7 863 120**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**31 213 828**	**37 437 970**	**773 129**	**30 519 872**
Innbetalt andel fellesgjeld		24 480 000	71 904 040	0	0
DRIFTSRESULTAT		**55 693 828**	**109 342 010**	**773 129**	**30 519 872**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 800	78 625	75 000	50 000
Finanskostnader	13	-31 283 394	-35 266 590	-69 052 720	-28 771 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-31 199 594**	**-35 187 965**	**-68 977 720**	**-28 721 000**
ÅRSRESULTAT		**24 494 235**	**74 154 045**	**-68 204 591**	**1 798 872**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		24 494 235	74 154 045		

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929964381, KLIENTNR. 754

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 050 840 084	1 050 840 084
Tomt		289 699 916	289 699 916
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	774 904	0
Andre varige driftsmidler	15	177 187	236 250
Øremerkede bankinnskudd		67 491	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 341 559 583**	**1 340 776 250**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 921	125 017
Andre kortsiktige fordringer	16	770 363	230 830
Energiavregning	17	0	107 770
Driftskonto OBOS-banken		902 671	2 756 781
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	16 600
Sparekonto OBOS-banken		1 329 203	368 645
SUM OMLØPSMIDLER		**3 038 158**	**3 605 642**
SUM EIENDELER		**1 344 597 741**	**1 344 381 892**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 5000		1 070 000	1 070 000
Annen egenkapital	18	206 181 270	181 687 036
SUM EGENKAPITAL		**207 251 270**	**182 757 036**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	600 629 250	625 109 250
Borettsinnskudd	20	536 216 000	536 216 000
Annen langsiktig gjeld		67 409	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 136 912 659**	**1 161 325 250**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 258	93 205
Skyldige offentlige avgifter		0	23 650
Påløpte renter		157 644	182 751
Annen kortsiktig gjeld	21	231 909	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**433 811**	**299 606**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 344 597 741**	**1 344 381 892**
Pantstillelse	22	1 340 540 000	1 340 540 000
Garantiansvar	23	372 954	0

Oslo, 23.03.2026
Styret i Lumanders Hage Borettslag

Lars Iver Wiig	Anniken Maria Jermstad	Annette Antonsen
Jon Vegard Wasvik	Mathews Varghese Ambalathil	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Parsellhage	31 100
Eiendomsskatt	54 620

Felleskostnader	8 388 494
Garasje	237 508
Parkering	48 000
Kapitalkostnader IN I	31 158 471
Reg.kapitalkostnader IN I	118 683
Fratrekk kapitalkostnader	-31 277 154
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 759 722**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Annet	821
Avregning energi	2 166
Nøkler	1 260
Refusjon	37 898
Utleie	96 901
SUM ANDRE INNTEKTER	**139 046**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 402
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 402**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-322 000
SUM STYREHONORAR	**-322 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 926

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 321
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 321**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

R bergersen AS	-1 880 942
Refusjon, OBOS Nye Hjem	617 513
Refusjon, Coor	370 507
SUM NYTT NØKKELSYSTEM	**-892 922**
Annet drift/vedlikehold bygninger	-146 654
SUM DRIFT/VEDL.HOLD BYGGNINGER	**-1 039 576**
Drift/vedlikehold elektro	-38 707
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 431
Drift/vedlikehold heisanlegg	-329 655
Kostnader dugnader	-1 225
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 429 594**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-91 567
Vann- og avløpsgebyr	-426 432
Renovasjonsgebyr	-797 208
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 315 206**

NOTE 9
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Felleskostnader	-107 017
SUM KOSTNADER GARASJER	**-107 017**
SUM GARASJER	**-107 017**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-609 147
SUM ENERGI / FYRING	**-609 147**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-27 220
Diverse utstyr	-6 434
Annet driftsmateriale	-3 686
Vakthold	-137 740
Renhold ved firmaer	-316 177
Andre driftskostnader	-160 470
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 926
Andre kontorkostnader	-13 904
Kontingenter	-42 800
Bank- og kortgebyr	-3 019
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-7 695
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-722 574**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 634
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 430
Renter bank	8 855
Andre renteinntekter	-7 119
SUM FINANSINNTEKTER	**83 800**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-31 277 154
Renter på leverandørgjeld	-6 240
SUM FINANSKOSTNADER	**-31 283 394**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 050 840 084
SUM BYGNINGER	**1 050 840 084**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvvaskemaskin		
Tilgang 2024	236 250	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-59 063	
		177 187
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**177 187**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-59 063**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	770 363
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**770 363**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-456 310
SUM INNTEKTER	**-456 310**

Fjernvarme	456 310
SUM KOSTNADER	**456 310**

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	109 797 230
Egenkapital fra IN tidligere år	71 904 040
Egenkapital fra IN 2025	24 480 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**206 181 270**

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 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.01.29		
Opprinnelig 2023	-804 324 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere	179 214 750	
Nedbetalt i år	24 480 000	
		-600 629 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-600 629 250**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Første avdrag: 28.02.2029 Potensiell endring i felleskostnader fra: 01.01.2029
1011	900
5002, 5005	1 050
2010	1 300
4005	1 350
109, 1010	1 450
1016, 2013, 3003, 3004	1 500
1019	1 550
5023	1 600
4007	1 650
4037	1 700
1022	1 750
1001	1 800
2011, 2014, 2017, 2020	1 850
106, 3002, 3011, 3014, 3020	1 900
2023, 4002, 4003, 4014, 4017, 5003	1 950
1012, 1027, 1030, 2027, 3023, 6001	2 000
4020, 4023, 5020	2 050
1025	2 100

1007, 2026, 4040, 5011, 5014, 5017	2 150
3005	2 250
1023	2 300
3042, 3045, 4026	2 350
2032, 2035, 3027, 4042, 4045, 5026	2 450
6004	2 450
5012	2 500
3036, 3039	2 550
4036, 4039	2 600
105, 1002, 2022	2 700
103, 104, 1026, 2016, 4012	2 750
102	2 800
2008, 2029, 3016	2 850
1031, 2024, 2025, 3010, 3013, 3021	2 900
3029, 3031, 3033, 3046	2 900
1005, 3024, 3025	2 950
3030, 3032, 4016, 4029, 4031, 4033	3 000
2005, 4010, 4013, 4021, 4024, 4025	3 050
3035, 4008, 4030, 4032	3 100
2015	3 150
1014, 2012, 2033, 2034, 3012, 3044	3 200
5008, 5010, 5013, 5015, 5016, 5021	3 200
5024, 5025	3 200
101, 3037, 3038	3 250
1009, 1013, 3015, 4043, 4044	3 300
4001, 6008	3 350
1006, 4015, 5009	3 400
1004, 6005	3 500
2004, 2019, 3007, 3022	3 550
4006	3 600
1008, 3019, 4022, 5018	3 650
107, 110, 3028, 4004, 4018	3 700
4019, 5007	3 750
2030, 5022, 6006	3 850
1028, 1033, 3001, 5019	3 900
3034, 6007	3 950
1017, 1018, 1029, 2009, 2036	4 000
4041, 4046, 5027	4 050
3009, 3040, 4034	4 100
4009	4 200
4035	4 250
1021	4 900
6009	8 300

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Tilført i 2023	-241 645 779
Opprinnelig i år 2022	-294 570 221
SUM BORETTSINNSKUDD	**-536 216 000**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-50 728
Annen kortsiktig gjeld	-181 181
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-231 909**

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

Borettsinnskudd	536 216 000
Pantelån	600 629 250
Beregnede IN forpliktelser	203 694 750
TOTALT	**1 340 540 000**

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

Bygninger	1 050 840 084
Tomt	289 699 916
TOTALT	**1 340 540 000**

NOTE 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget har eierandel på 15367/16124 deler i Lumanders Hage Eiersseksjonssameie. Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Lumanders Hage Eiersseksjonssameie. som utgjør kr 372 954

Selskapets andel i Lumanders Hage Eiersseksjonssameie. vises under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Lumanders Hage Eiersseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26
Selskapsnummer: 754 **Selskapsnavn:** LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Lumanders Hage Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: OV8CX-N1WL1-Q720L-AXWT1-RKX8M-1EFLL

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 07. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OV8CX-N1WL1-Q720L-AXWT1-RKX8M-1EFLL

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-07 19:48:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OV8CX-N1WL1-Q720L-AXWT1-RKX8M-1EFLL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll til årsmøte 2026 for LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 929964381
Møtet ble avholdt 13. april kl. 18:00, Standardveien 1, Bygg E, 10 etg, rom: Kranløftet (Obos sine kontorer) .

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Flataker er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Synne Langeland er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Revisjonsberetning vi bli ettersendt da vi ikke har fått den før revisor tok påskeferie.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 354 200.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 354 200.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring § 4. Borett og overlating av bruk

Vedtektsendring.

Sak fra styret i Lumanders Hage borettslag. Styret foreslår endringer i vedtektene i forhold til borett og overlating av bruk.

Det har ved flere tilfeller etter at beboere har solgt sin eierandel (leilighet), blitt utfordringer med parsellhager som står igjen etter leilighetssalget, De som selger sin bolig, men ikke selger sine omsettelige objekter som parkeringsplass, lastesykkelplass eller takparsell, mister tilgang til objektene. Styret har engasjert advokat for å lage forslag til regulering av de nevnte objektene i de tilfellene de ikke er solgt ved over-dragelse av andelen (leiligheten) til ny eier.

Styrets forslag medfører at andelseiere må selge sine garasjeplasser, lastesykkelboder og takparseller før deres andel (leilighet) selges. De objektene som ikke er solgt ved overdragelse av andel (leilighet), tilfaller ny andelseier.

Forslag til vedtektsendringer er som følger:

Forslag til endringer av § 4 - 1 (7), (11) og (12).

Det foreslås å endre bruksrett til parkeringsplass, parsellhage og sykkelsbod ved salg av juridisk andel i borettslaget.

«Bruksrett til ekstra parkeringsplass, parsellhage på tak og/eller ekstra bod er tilknyttet andelsleiligheten. Slike bruksretter kan kun selges til andelseierne i borettslaget. Ved salg av bruksrett, knyttes bruksretten til erververs andelsleilighet. Styret ved forretningsfører skal gis melding om salget. Ved overdragelse av andelsleilighet som har slik(e) bruksrett(er), følger bruksretten(e) overdragelsen av andelsleiligheten.»

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Endringer av § 4 - 1 (7), (11) og (12) vedtas. Benkeforslag: endre andelsleiligheten til borett.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra salen: Foreslår å utsette saken. Styret noterer ned tilbakemeldinger og bekymringer fra andelseiere.

✓ **Vedtatt. 26 stemmer for å utsette saken av 50 stemmeberettiget.**

8. Endring av husordenregler § 2 Ro

Fremmet av: Mehmet Denizer Leilighetsnr. 4018 - Andelsnr. 33

Endring av husordenregler.

I dag opplever vi at en nabo borrer i vegg og har holdt på i over en time (frem til 21:15). Dette er sent og vi har en toåring som ikke får sove. Dette har skjedd gjentatte ganger. Jeg klarer ikke lokalisere hvor boringen kommer fra, selv etter å ha stått utenfor dørene til alle leilighetene i SHV26 i både 4 og 5 etg.

Har derfor et forslag til årsmøtet med endring av husordensreglene som nå er litt for generelle.

Nåværende tekst:

§ 2 Ro

...

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Forslag til ny tekst

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy **skal ikke gjøres etter 20:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.**

Med vennlig hilsen *Mehmet Denizer*

Styrets innstilling
Styret støtter forslagsstillers intensjon, for endring i § 2 Ro, andre avsnitt, og har utarbeidet et alternativt forslag til ny tekst i vedtektene for å sikre god forståelse.

Nåværende husordensregler:

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Forslag til ending i husordensreglene:

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke utføres i perioden 20:00 til 07:00. På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets forslag vedtas

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Paragraf 2.Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og særlig støyende arbeid skal ikke utføres i perioden 20:00 til 07:00. På søndager og helligdager bør det være ro i borettslaget. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. 1 stemme mot, 1 stemme blank. Resten for forslaget

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10

Fremmet av: André Jaskiewicz Leilighetsnr. 5021 - Andelsnr. 89

Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10

I løpet av det første året etter innflytting i Lumanders Hage har det naturlig oppstått en uformell gangsti mellom bygningene nummer 8 og 10. Dette er et klassisk eksempel på en såkalt *"desire path"*, en sti som dannes der folk faktisk går, heller enn der landskapsarkitekten hadde planlagt ferdsel.

Stien har blitt mye brukt fordi den tilbyr en mer praktisk og effektiv snarvei gjennom bakgården til garasje, avfallsdunker og barnehage. Dette har imidlertid ført til slitasje på gresset, og området ble derfor forsøkt avstengt med sperrebånd og en midlertidig veisperre for å la gresset gro tilbake. Tiltaket har dessverre ikke fungert etter hensikten, både fordi avsperringen ikke er estetisk tiltalende, og fordi stien fortsatt benyttes så snart snøen legger seg.

Dette viser med tydelighet at det eksisterer både et behov og et ønske i beboergruppen om å ha en permanent sti på dette stedet. Det foreslås derfor at borettslaget vurderer å etablere en funksjonell sti som både tåler bruk og passer inn i det eksisterende landskapet.

Alternativt, dersom ønsket ikke deles av flertallet, må området avgrenses med et permanent og diskret gjerde som tydelig signaliserer at ferdsel ikke er tillatt.

Forslag til vedtak:

Styret bes vurdere kostnader og muligheter for å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, og legge frem forslag for generalforsamlingen. Alternativt sikre området med en mer varig og visuelt tiltalende sperring dersom sti ikke ønskes.

Styrets innstilling
Styrets vurdering av saken: Vi mener dette forslaget fører til bedre bomiljø. Denne nye stien vil redusere gangtid i borettslaget, Kostnader anslås til ca Kr. 15 000.-

Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes vurdere kostnader og muligheter for å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, og legge frem forslag for generalforsamlingen. Alternativt sikre området med en mer varig og visuelt tiltalende sperring dersom sti ikke ønskes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke

Fremmet av: André Jaskiewicz Leilighetsnr. 5021 - Andelsnr. 89

Etter overgangen til nytt nøkkelsystem med brikketilgang har alle beboere fått begrenset tilgang til innganger i borettslaget. Vi har forståelse for at tiltaket er gjort med tanke på sikkerhet, men i praksis oppleves det som unødvendig hemmende for daglig bruk av fellesområder og fasiliteter.

Mange av oss har både boder og parkeringsplasser plassert i motsatt ende av egen leilighet, og det er derfor naturlig å benytte ulike innganger avhengig av behov og hvilken retning vi kommer fra. For øyeblikket opplever vi følgende utfordringer:

- Kommer hverken inn eller ut av dørene med brikkeleser nærmest vår egen bod.
- Kommer hverken inn eller ut av dørene med brikkeleser nærmest vår leide parkeringsplass.
- Man må gå rundt halve kvartalet for å finne en inngang man har tilgang til, noe som kan være upraktisk, særlig i dårlig vær eller for beboere med barn eller nedsatt funksjonsevne.

Per i dag må beboere henvende seg individuelt til styret for å be om tilgang til spesifikke innganger, og begrunne dette i hvert enkelt tilfelle. Dette fremstår som unødvendig byråkratisk og skaper merarbeid for styret, samtidig som det fører til frustrasjon blant beboere.

Forslag til vedtak: Alle beboere gis generell tilgang til samtlige oppganger i borettslaget, slik tilgangen var før innføringen av nøkkelbrikker. Dette vil forenkle hverdagen for beboerne, redusere administrativ oppfølging for styret, og sikre en mer fleksibel og praktisk bruk av fellesarealer.

Styrets innstilling
Styrets vurdering.

Borettslaget har gjort en stor og kostbar oppgaradering av låsesystemet. Det nye systemet gir mulighet til å begrense trafikk i fellesområder. Beboere får kun tilgang til sin egen oppgang, bodområde, sykkelgarasje og takterrasse. Dette er i tråd med anbefalingene fra sikkerhetsselskapet Avarn og Securitas. Kostnader for endring av systemet anslås til å være under Kr. 5 000.-

Styret støtter ikke forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alle beboere gis generell tilgang til samtlige oppganger i borettslaget, slik tilgangen var før innføringen av nøkkelbrikker. Dette vil forenkle hverdagen for beboerne, redusere administrativ oppfølging for styret, og sikre en mer fleksibel og praktisk bruk av fellesarealer.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling; Forslaget vedtas ikke

Vedtatt. 3 stemmer for forslag 1, resten for forslag 2 (Styrets innstilling).

11. Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering

Fremmet av: Roar Slette Leilighetsnr. 2015 - Andelsnr. 12

Hei, siden vi opplever innbrudd, ting som blir hensatt(søppel) og ødelagt mm. så vil jeg anbefale tiltak med installasjon av kameraovervåkning. Spesielt for garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering. Mitt forslag er at styret ser nærmere på dette, for eventuell anskaffelse. hilsen

- H0203Sigurd Hoels Vei 24, 0655 Oslo

Garasjenr. 50088Omsettelig

Enhetsnr. 30003Takparsell B3

roarslette@hotmail.com

416 93 947

Styrets innstilling
Styrets vurdering.

Styret har hatt befaring med Avarn og Securitas om mulig oppføring av kameraovervåkning. Ingen av sikkerhetsselskapene anbefalte å bestille kameraovervåkning. Vår garasje og mange boområder ville medføre omfattende arbeide og store kostnader. I tillegg er det ikke mulig for borettslaget selv å benytte kameraene til overvåkning eller anmeldelse av forhold på grunn av GDPR reglene. Der hvor kamera overvåkning benyttes, er det sikkerhetsselskapene som administrerer og kan se det som filmes. Etter hendelser i borettslaget ville eventuelt politiet kunne begjære materiale utlevert. Vurderingen til sikkerhetsselskapene oppsummeres til at det ikke bedrer sikkerheten i borettslaget med kameraovervåkning.

Sikkerhetsselskapene anbefalte å begrense trafikk i fellesområdene slik styret har gjennomfør med nytt låsesystem. Kostnad ved for etablering av kameraovervåkning anslås til ca. Kr 200 000.- til 300 000.- i årlig kostnad (basert samtaler med Avarn og Securitas).

Styret støtter ikke forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret ser nærmere på anskaffelse av Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling; stemmer mot forslaget.

Vedtatt. 5 stemmer for forslag 1, resten stemmer for styrets innstilling.

12. Valg av revisor

Viser til vedlagt informasjon fra EY Norge (Ernest & Young).

Styrets innstilling
Styret innstiller på at borettslaget velger det nye selskapet som overtas av Cedra, de samme menneskene som reviderer borrettslaget nå fortsetter i nytt selskap.

Vi tror det er best for borrettslaget å ikke endre!

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borrettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Annikken Maria Jernstad ønsker å trekke seg som styremedlem.

Det er derfor åpent å stille som styremedlem for 2 år.

Roar Slette Eier – fungerende valgkomite for årsmøtet 2026

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tor Magnus Henrik Næsset

Følgende stilte til valg:
Tor Magnus Henrik Næsset
Morten Strøm

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Gitte Calmeyer
Khaoa Dang Do
Atle Gamborg
Marie Toresdatter Myrvold

Følgende stilte til valg:
Gitte Calmeyer
Khaoa Dang Do
Atle Gamborg
Marie Toresdatter Myrvold

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Bergljot Asgrimplass
Johanne Tokvam Kupen

Følgende stilte til valg:
Karoline Bergljot Asgrimplass
Johanne Tokvam Kupen

14. 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:
Mathews Varghese Ambalathil

Følgende stilte til valg:
Mathews Varghese Ambalathil

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Annette Antonsen

Følgende stilte til valg:
Annette Antonsen

HUSORDENSREGLER FOR

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
Endret ordinær generalforsamling 13.04.2026

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter og husordensregler. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke gjøres etter 20:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Barnevogner og rullator kan stilles opp på oppmerkede områder. Dersom oppgangen ikke har et oppmerket område kan barnevogner og rullator ikke hensettes i oppgangen. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I kjelleretasjen er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke de to takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong, og fjerning av snø/is

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene. Balkonger og markterrasser er å regne som rømningsvei ved evakuering av bygget, og må holdes fri for snø og is.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Bortkjøring av hensatt avfall vil belastes ansvarlig andelseier.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med markise eller parabol.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) andelen(e) den enkelte rår over, samt at sprinklerhoder som er montert i leiligheten ikke er tildekket. Videre har de samme ansvar for røykvarslere som er montert av utbygger, er koblet til brannvarslingsanlegget, og er i normal drift. Andelseier er ansvarlig for at beboere i leiligheten deltar når det utføres funksjonskontroll på røykvarslere. Se for øvrig borettslagets HMS plakat.

§ 9 Bruk av grill*/balkong, terasse*

Beboeres balkong/markterrasse er privat, men aktiviteter utført her må ikke føre til unødig sjenanse for naboer. Eksempler på dette kan være, men ikke begrenset til, høylytte musikkanlegg på balkong/markterrasse, roping/skriking på balkong/markterrasse, sterke lukter som røkelse eller andre midler på balkong/markterrasse. Balkongene skal ikke brukes til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong. Styret kan ilegge pålegg om å fjerne gjenstander og/eller rydde opp. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongen/markterrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/markterrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Alle parkeringsplasser er nummerert. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Styret kan fjerne kjøretøy som hensettes utenfor oppmerkede og nummererte parkeringsplasser, på eiers risiko og bekostning.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Forbud om lufting av hund på samtlige grøntområder og/ved hver mark terrasse.

§12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret kan vedta å ilegge overtredelsesgebyr til andelseier for gjentatte brudd på husordensreglene. Gebyret er begrenset oppad til Kr. 2 000.- pr. måned, inntil beboer eller andelseier retter seg etter styrets vedtak.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …….. søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./…… Andelseiers underskrift: ……..
……., den ……/ …… Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……
……

…..……., den ……../…… Styrets leder: ……..

Vedtekter for

Lumanders hage Borettslag org. nr. 929 964 381

Vedtatt i stiftelsesmøte 22.08.2022.
Endret på ordinær generalforsamling 27.06.2023
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 15.01.2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 04.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lumanders hage Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er en del av Lumanders hage eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 128 bnr. 33 i Oslo, som foruten en samleseksjon for de 214 boligene i borettslaget består av 1 næringsseksjon. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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.

BESKYTTET

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

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

(6) 10 av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene befinner seg i hus C og gjelder leilighetene 10024, 10025, 10027, 10029, 20028, 20029, 20030, 20031, 20032 og 20033. Eierne av leiligheter i boliggruppen erverver også flere arealer i tilknytning til sine leiligheter, eksempelvis kontor, fellesrom og toalett. Disse befinner seg i 1. etg med leilighetsnummer 10028 (vaktbolig) og 10026 (fellesrom). I tillegg har eierne av leiligheter i boliggruppene eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sine respektive etasjer. Boliggruppene har vedlikeholdsplikten for ovennevnte fellesrom og fellesarealer. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.) på lik linje med leilighetene i borettslaget.

(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) Ved omsetning av de leilighetene i boliggruppene nevnt i punkt 2-1(6), må erververen i tillegg godkjennes av Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen. Dersom det skal være aktuelt med MVA-refusjon, jf. vedtektenes punkt 6-1 (7), skal kommunen bekrefte at den nye eieren har fått innvilget heldøgns helse og omsorgstjenester.

Omsetningsprisen for de 10 klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres med byggkostnadsindeksen med basis i indeksen for november 2020. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrekk i salgsprisen.

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

(5) 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.

BESKYTTET

(6) 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.
(7) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(9) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

BESKYTTET

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. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder også de 10 andelene omtalt i punkt 2-1 (6), men ikke den generelle forkjøpsretten for OBOS-medlemmer. Kjøper av en av disse 10 leilighetene må oppfylle de øvrige vilkårene for å bli eier av en slik leilighet, jf. punkt 2-2 (3). Dette gjelder uavhengig av om forkjøpsretten benyttes eller ikke.

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår (1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

BESKYTTET

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (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 eller til OBOS BBL

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, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. 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.

BESKYTTET

(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) Andelseierne plikter å følge de til enhver tids gjeldende husordensregler, samt sørge for at alle beboere i andelen gjøres kjent med husordensreglene.

(5) Andelseierne har tilgang til felles takterrasser som ligger i bygg B og C. Bruken av takterrassene er regulert i husordensreglene.

(6) Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(7) Boret og overlating av bruk - 4-1 Boreten - (7) Boretslagets parkeringsbehov ivaretas

(8) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(9) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i eierseksjonssameiets garasjekjeller. Garasjeplassene er fullt ut finansiert med egenkapital av opprinnelig kjøper av plassen, og bruksretten kan omsettes innad i borettslaget. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie.

Boligselskapet som kommer i Ensjøveien 8 vil ha bruksrett til 15 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og plikter å betale parkeringsleie pr parkeringsplass på lik linje med seksjonseierne i eierseksjonssameiet, samt følge de regler og vedtekter som gjelder for bruk av garasjen. De vil ha samme innkjøring, men egen utgang for å gå inn og ut avbygget.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

(10) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den

BESKYTTET

garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

De brede parkeringsplassene er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. De opprinnelige prisene var henholdsvis kr 550 000 for de brede plassene og kr 450 000 for plassene med normal bredde. Ved bytte av plass skal de som bytter plass i fellesskap finne riktig prisdifferanse mellom den bredere plassen og den normalt brede plassen. Dersom de ikke blir enige om prisdifferansen, skal de engasjere en takstmann som fastsetter verdiforskjellen. Kostnad til flytting av ladestasjon for el-bil/ladbar hybridbil dekkes av eier som er berettiget HC-plass.

(11) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres. De som disponerer ladeplass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

(12) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod i garasjeanlegget. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

(13) Det er opparbeidet 19 parkeringsplasser for lastesykler i garasjekjelleren. Andelseiere som disponerer disse, har kjøpt bruksrett til parkeringsplassen. Bruksretten kan omsettes innad i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til lastesykkelplass i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

(14) Det er opparbeidet 27 parsellhager i borettslaget. Av disse er det solgt bruksrett til 27 parsellhager. Disse parsellhagene er omsettelige innad i borettslaget. Styret kan sette regler for fordeling av øvrige parsellhager.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parsellhage i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget.

(15) Borettslaget har et felleslokale/leilighet beliggende i hus B. Bruken av felleslokalet er regulert i husordensreglene.

BESKYTTET

(16) Boligselskapet som kommer i Ensjøveien 8 vil ha tinglyst bruksrett til renovasjonsløsning bestående av nedgravde avfallscontainere som ligger på gnr. 128 bnr. 33, og er pliktig til å betale sin forholdsmessige andel av kostnaden.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

BESKYTTET

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter 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.

BESKYTTET

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(5) Den enkelte andelseieren som skal motta eller som har mottatt merverdiavgiftsrefusjon fra borettslaget iht. punkt 6-1 (7) nedenfor plikter å sørge for at borettslaget v/forretningsfører til enhver tid har nødvendig dokumentasjon som kan fremlegges overfor avgiftsmyndighetene. Dersom borettslaget må tilbakebetale hele eller deler av tidligere utbetalt merverdiavgiftsbeløp til avgiftsmyndighetene, og dette ikke skyldes forhold på borettslagets hånd, plikter den aktuelle andelseieren som tidligere har fått beløpet utbetalt å dekke borettslagets kostnader, herunder etterberegnet merverdiavgift, tilleggsavgift og eventuelle rentekostnader.

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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks.

BESKYTTET

garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

(7) Dersom borettslaget får merverdiavgiftsrefusjon som følge av oppføring av boligene omtalt i punkt 2-1 (6), enten for oppføring av boligene eller for drift av disse etter ferdigstillelse, skal refusjonen tilfalle de omtalte boligene. Refusjon knyttet til oppføring skal fordeles mellom boligene iht. oppføringskostnadene for hver enkelt bolig, mens refusjon knyttet til driften skal like deles mellom boligene. Eierne av boligene omtalt i punkt 2-1 (6), eller samvirkeforetaket eierne er deltakere i, står for alt arbeid knyttet til søknader om MVA-kompensasjon og nødvendig rapportering i den forbindelse.

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.

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det bør tilstrebes at de 10 leilighetene nevnt i punkt 2-1 (6) får oppnevnt et medlem i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

BESKYTTET

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' 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.

BESKYTTET

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 pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

BESKYTTET

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (6), 2-2 (3), 8-1 (1) og 11-1 (3).

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.

BESKYTTET

V E D T E K T E R

for

Lumanders hage eierseksjonssameie, org. nr. 931 814 079

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 12.01.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lumanders hage eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 02.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 2 seksjoner på eiendommen gnr. 128 bnr. 33 i Oslo kommune. Sameiet er et kombinert sameie som består av seksjon 1 som er samleseksjon for 214 andelsleiligheter (Lumanders hage borettslag) og seksjon 2 som er en næringsseksjon over to etasjer i bygg E (barnehage).

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- parkeringsplasser (i garasjekjeller),
- private uteareal,
- trapperom

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på boligenes og næringsseksjonens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder/interne fellesarealer og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

(3) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig eller vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Oppsetting av skilt for virksomhet i barnehageseksjonen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Dog slik at det presiseres at det innenfor næringsseksjonens område ikke kan pålegges å fjerne og/eller beskjære hekker og friske trær. Dette punkt gjelder likevel ikke for næringsseksjon barnehage, som har rett til å utnytte barnehagens uteareal i samsvar med formålet til barnehagen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Barnehageseksjonen har i barnehagens åpningstid, samt utenfor alminnelig åpningstid for arrangementer i regi av barnehagen, eksklusiv bruksrett til utendørs grønt- og lekeområde som anmerket på vedlegg. Utenfor barnehagens åpningstid er dette arealet tilgjengelig for boligseksjonen samt allmenheten, jf. reguleringsbestemmelse § 3.7 gitt av kommunen.

(9) Barnehageseksjonen har bruks- og adkomstrett til alle nødvendige tekniske rom; herunder varmesentralen og hovedtavlen som ligger i boligseksjonens hoveddel. Barnehageseksjonen skal ha tilgang til teknisk rom via egne nøkkelsystemer.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i sameiets garasjekjeller. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjonene. I tillegg har Ensjøveien 8 AS eller deres rettsetterfølger tinglyst bruksrett til 15 parkeringsplasser i sameiets garasjekjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.
15 parkeringsplasser ligger på fellesareal med tinglyst bruksrett for Ensjøveien 8 AS eller deres rettsetterfølger. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Ensjøveien 8 AS eller deres rettsetterfølger.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, samt utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til egen seksjon.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Særskilt drift- og vedlikeholdsansvar for barnehageseksjonen
Barnehageseksjonen har drifts- og vedlikeholdsansvar for barnehagens utendørs grønt- og lekeområde som anmerket på vedlegg og utskifting av lekeplassutstyr på dette området. Barnehageseksjonen har driftsansvar for dører og vinduer i sin seksjon, mens vedlikehold gjøres av eierseksjonssameiet. For definisjon drift og vedlikehold se 11-1 m) og n).

Barnehageseksjonen har driftsansvar for den del av barnehageseksjonens fasader som vender inn mot gårdsrommet/barnehagens uteareal mot nord og vest. Når det gjelder vedlikehold av fasader, er dette eierseksjonssameiets ansvar.

Eier av seksjonen skal for egen regning drifte og vedlikeholde tekniske anlegg som er særskilt for denne seksjonen.

Barnehageseksjonen er ansvarlig for å fjerne/brøyte snø på brannoppstillingsplassen, samt veien fra porten inne i barnehagen frem til brannoppstillingsplassen, som ligger inne i på barnehagens uteområde. Snøen skal deponeres på oppmerkede snødeponiplasser i fellesarealet som ligger utenfor barnehagens inngjerdede uteområde. Utgiftene til måking og fjerning av snø, skal faktureres eierseksjonssameiet.

Ved mindre drifts- og vedlikeholdstiltak som kun i liten utstrekning berører boligseksjonen, er det ikke nødvendig å varsle denne. Ved større tiltak som berører boligseksjonen i vesentlig grad, skal bruksenhetene varsles i rimelig tid og tiltak gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(12) Særskilt drift- og vedlikeholdsansvar for boligseksjonen
Boligseksjonen har driftsansvar for utstyr og dører på takterrassene. Vedlikehold av det som gjelder takkonstruksjon er sameiets felles ansvar. Boligseksjonen har driftsansvar for dører og vinduer i sin seksjon, mens vedlikehold gjøres av eierseksjonssameiet.

Boligseksjonen har driftsansvar for egne fasader. Når det gjelder vedlikehold og utskiftning av fasader, er dette eierseksjonssameiets ansvar.

Boligseksjonen skal for egen regning drifte og vedlikeholde tekniske anlegg som er særskilt for denne seksjonen.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres etter avtale slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Næringsseksjonen skal løpende har oversendt servicerapporter for service på tekniske anlegg mv som berører næringsseksjonen; eksempelvis sprinkler, brannsystemer, mv.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøken (listen er ikke uttømmende):
- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Fasader (vedlikehold/utskiftning)
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 2, herunder bla. felles teknisk anlegg og utstyr, felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom samleseksjon bolig- og næringsseksjon. Driftskostnader som knyttes direkte til næringsseksjon herunder fasader mot nord og vest, vinduer og inngangsdører skal bæres av næringsseksjon, se pkt. 5-1 (11). Tilsvarende gjelder for boligseksjonen; driftskostnader som knyttes direkte til samleseksjon bolig herunder fasader, vinduer og inngangsdører eller fellesarealer, med unntak av inngjerdet barnehageareal, bæres av samleseksjon bolig, se pkt. 5-1 (12).

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kostnader knyttet til forsikring søkes fordelt etter faktisk fordeling av premie, foretatt av forsikringsselskapet, for de ulike seksjonene. Dersom det ikke enkelt lar seg gjøre vil kostnad fordeles etter sameierbrøk. Egenandelen ved skade skal betales av den seksjonseier som er ansvarlig for arealet hvor skaden er oppstått. Premien knyttet til naturskade fordeles etter sameiebrøken.

Drift- og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles med en lik andel pr parkeringsplass.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal utenfor barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal betales av seksjon 1. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal innenfor barnehagens gjerde betales av seksjon 2.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4)) Ved kostnadsfordeling mellom boligseksjonen, barnehageseksjonen, eiere av parkeringsplasser og felleskostnader i sameiet, kan det føres avdelingsregnskap.

(5) Barnehageseksjonen har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det bør tilstrebes at både bolig og næring er representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
m) Drift: tiltak for å rette på tilfeldige skader eller mangler, herunder inngår reparasjon og ikke planlagte utskiftninger
n) Vedlikehold: arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen, herunder inngår utskiftning og tiltak som er nødvendig for å ivareta bygningsmassen (planlagt arbeid)

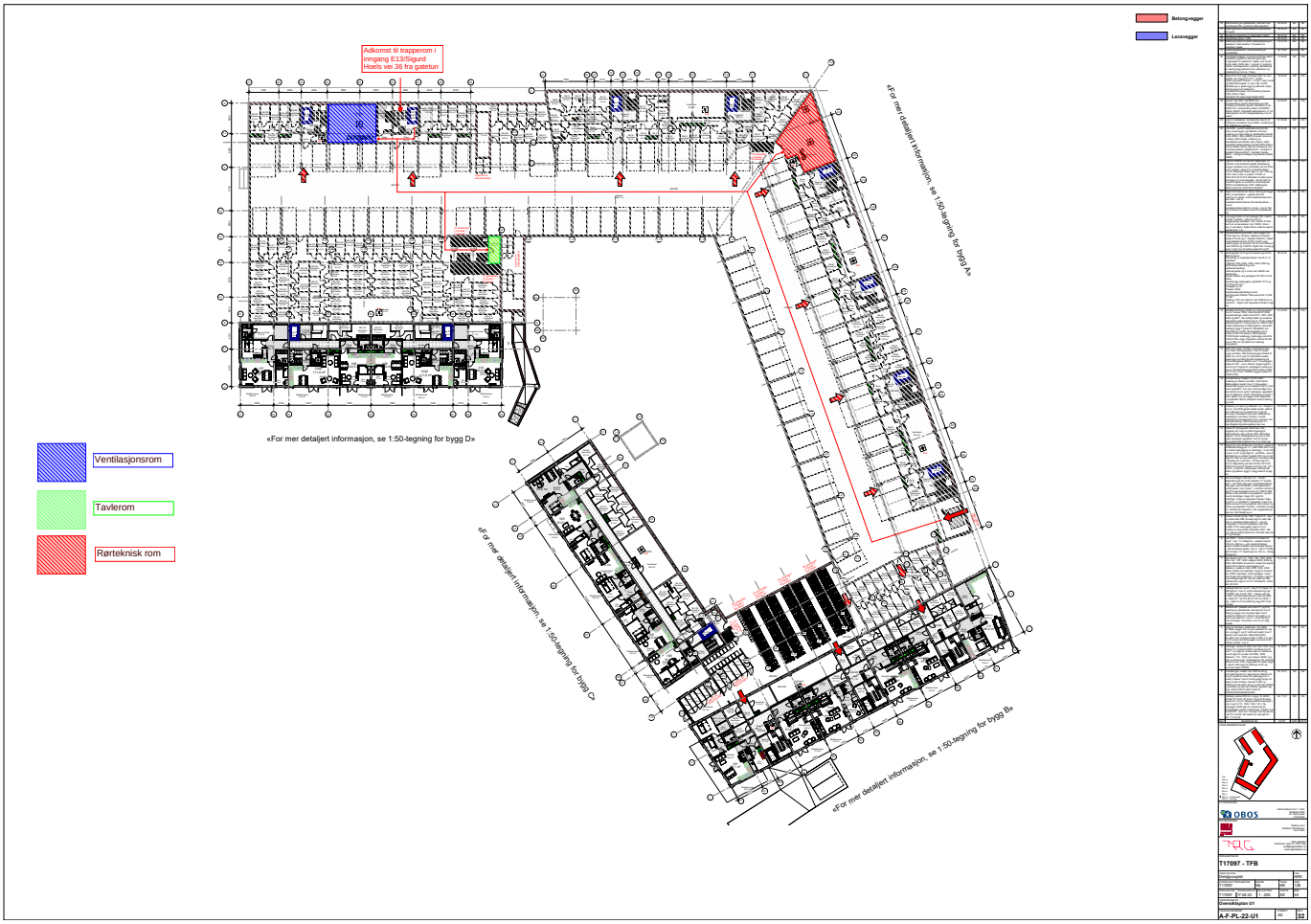
11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

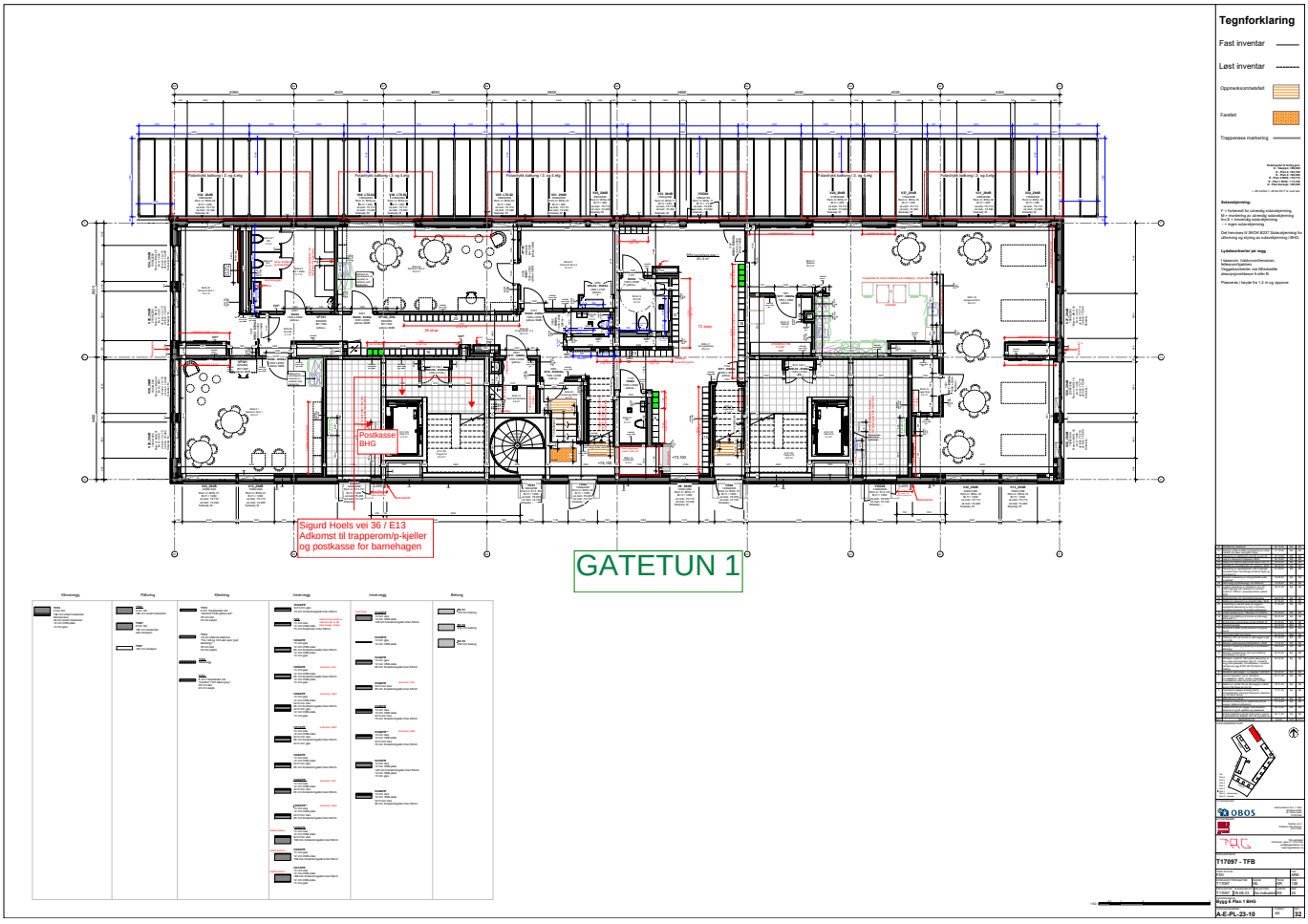
11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Endring av vedtektene krever samtykke av begge seksjoner.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.


Betongvegger
Lettvegger
Adkomst til trapperom i inngang E13/Sigurd Hoels vei 36 fra gatetun
«For mer detaljert informasjon, se 1:50-tegning for bygg A»
«For mer detaljert informasjon, se 1:50-tegning for bygg D»
«For mer detaljert informasjon, se 1:50-tegning for bygg C»
«For mer detaljert informasjon, se 1:50-tegning for bygg B»
Ventilasjonsrom
Tavlerom
Rørteknisk rom
OBOS
T17097 - TFB
A-F-PL-22-U1



Tegnforklaring

Fast inventar

Løst inventar

Oppmerksomhetsfelt

Fareflett

Trappenese markering

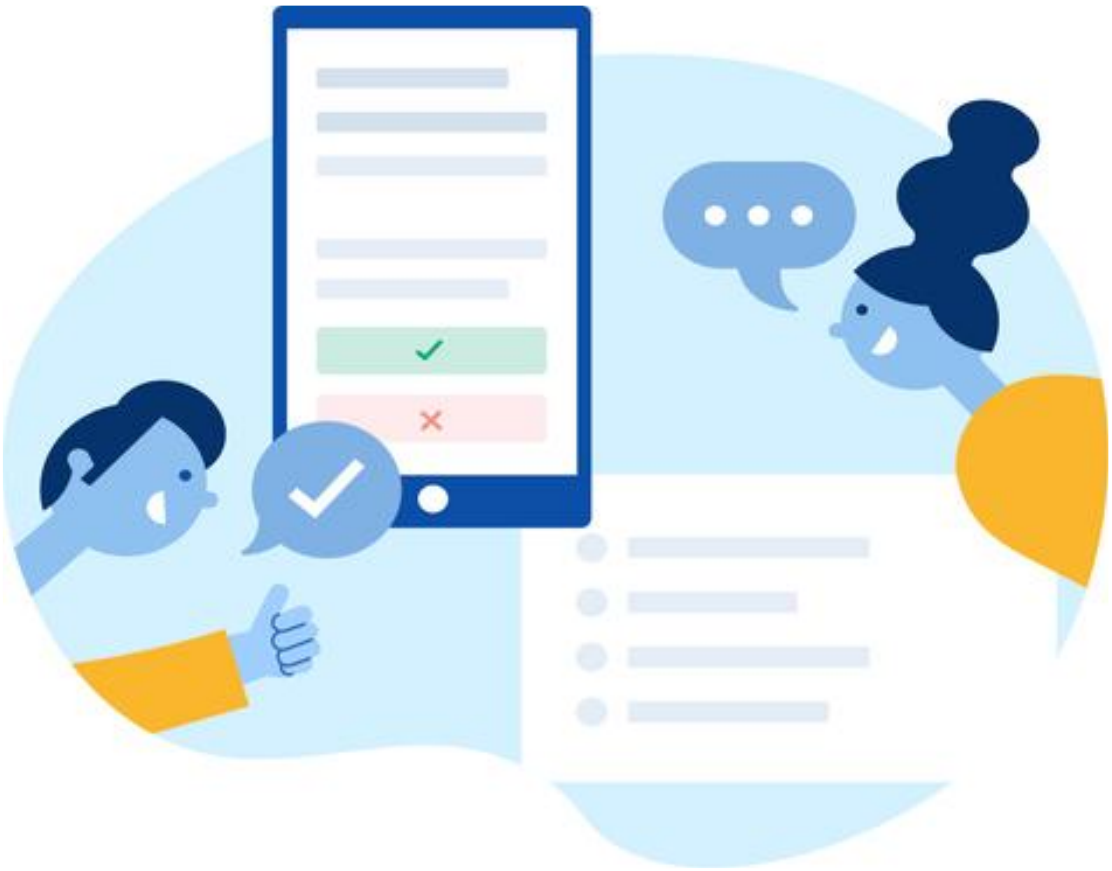
OBOS

T17097 - TFB

Bygg K Plan 1 BHG

A-E-PL-23-10


TEGNFORKLARING
Grenser
Byggegrense
Eiendomsgrense
Bygning
Yttervegg
Takutspring/balkong
Avgrensing p-kjeller
Hovedog sekundær inngang
Terrengbehandling
Punkthøyde
Kote, 0,2 m ekvidistanse
Fallpil på terreng
Utendørs Elektro
Belysning
Utendørs VVS
Betong sandrenne
Kum
Fordelerskapmagasin
Veier og plasser
Hardt dekke - asfalt
Hardt dekke - betong
Hardt dekke - betong parkeisen 200x100x60mm
Stl - sublbus mekanisk komprimert
Sand
Fallunderlag
Trelamelle
Elvegrus mot veg
Forskrape rist mot dør
Gressarmering gummi matte
Gressarmeringsstein
Park og hage
Gress
Plantefelt - stauder og busker
Eng
Regnbed
Nytt tre, solitær busk, ulike størrelse
Gjerde / rekkverk / håndlister
Port
Benk i trevirk
Benk i betong med trededekk på toppen
Bord og stoler
Avfallspunkt, sortering
Sykkelparkering plass
Snøskjerm
Sandlek
Kompeisen
Lekeapparater
Bygg C
Bygg B
Bygg D
Bygg E
Bygg A
Ensjøveien
Sigurd Hoels vei
SKALA 1:250
METER
SWECO
1:250
LA101
P
OBOS Eiendom
Ensjøveien 10 - 12
36989
Arbeidstegning
Landskapsplan
26.09.2022
KW
PW
A1
23.11.2023
1:250
LA101
P



Ekstraordinært årsmøte 2024

Lumanders Hage Borettslag

15. januar 2024

Selskapsnummer: 754

Velkommen til årsmøte i Lumanders Hage Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. januar 2024 kl. 17:30, Konferansesalen på Quality Hotel Hasle Linie, Bøkkerveien 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Orienteringssak - generell informasjon om borettslaget
6. Vedtektsendring pkt 4-1 (7)
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lumanders Hage 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.

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kari-Anne Lindland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Orienteringssak - generell informasjon om borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tas til orientering.

Vedlegg

1. Innkalling generalforsamling valg av beboerstyre 2024.pdf

Sak 6

Vedtektsendring pkt 4-1 (7)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Da vedtektene først ble utarbeidet ble det lagt opp til en kombinasjon med tilknyttede og omsettelige parkeringsplasser. Siden ble det fastsatt at alle parkeringsplassene skulle være omsettelige, og det foreslås å korrigere vedtektene slik at de er overens med faktisk situasjon. Det foreslås derfor en endring for de fire første avsnittene i pkt 4-1 (7).

Gammel tekst:

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: __, __, (...) og __,. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt 4-1 (7) første fire avsnitt endres til: "(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i eierseksjonssameiets garasjekjeller.- Garasjeplassene er fullt ut finansiert med egenkapital av opprinnelig kjøper av plassen, og bruksretten kan omsettes innad i borettslaget. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)"

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Fra borettslagets vedtekter: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det bør tilstrebes at de 10 leilighetene nevnt i punkt 2-1 (6) får oppnevnt et medlem i styret."

"2-1 (6) 10 av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene befinner seg i hus C og gjelder leilighetene 10024, 10025, 10027, 10029, 20028, 20029, 20030, 20031, 20032 og 20033."

Per-Håvard Martinsen stiller til valg som representant for boliggruppen Lille Lumander SA.

Roller og kandidater

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

- Lars Iver Wiig (beboerrepresentant)

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

- Eli Mørk Holme
- Jon Vegard Wasvik (beboerrepresentant)
- Khoa Dang Do
- Mathews Varghese Ambalathil (beboerrepresentant)
- Mehmet Denizer
- Per Løberg Eriksen

- Steinar Johansen

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

- Eli Mørk Holme
- Jon Vegard Wasvik (beboerrepresentant)
- Mathews Varghese Ambalathil (beboerrepresentant)
- Olav Håkon Tran
- Per Håvard Martinsen (representant for Lille Lumander SA)
- Per Løberg Eriksen
- Rizwan Ali Ahmed

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Eli Mørk Holme
- Jon Vegard Wasvik (beboerrepresentant)
- Olav Håkon Tran
- Steinar Johansen

Valg av 1 delegert til obos' generalforsamling Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegert til obos' generalforsamling:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varadelegert til obos' generalforsamling Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegert til obos' generalforsamling:

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

Generelle opplysninger om Lumanders Hage Borettslag

Borettslaget består av 214 andelsleiligheter.
Lumanders Hage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929964381, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
128 33

Tillitsvalgte
Siden stiftelse har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Jan Fagerheim

Beboerrepresentanter

Hus A, oppg. A4-A6 valgt på innflyttingsmøte 20.06.2023:

Lars Wiig, leilighet 4012.

Trygve Østbye, leilighet 3012.

Roar Slette, leilighet 2015.

Hus A, oppg. A1-A3, valgt på innflyttingsmøtet 23.08.2023:

Erik Soriano, leilighet 6002

Jon Vegard Wasvik, leilighet 4004

Jo Alexander Breiby, leilighet 4006

Hus B, valgt på innflyttingsmøtet 11.10.2023:

Mathews Varghese Ambalathil, leilighet 3019

June Terese Ytrebø, leilighet 1020

Hildur Mork, leilighet 3027

Hus C, valgt på innflyttingsmøtet 11.10.2023:

Thi Thu Thuy Tran, leilighet 106

Jonas Myhr Refseth, leilighet 3028

Hus D og E, valgt på innflyttingsmøtet 06.11.2023:

Øystein Anthonessen, leilighet 3038 (hus D)

Gitte Calmeyer, leilighet 4040 (hus D)

Ane Marte Rasmussen, leilighet 3046 (hus E)

Styret
Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no/lumanders-hage eller på lumanders.hage@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Selskapslokale og hybel
I hus B er det etablert et felles forsamlingsrom/selskapslokale og en liten leilighet for deling. Disse kan bookes av alle som bor i Lumanders hage.

Forsamlingsrommet har kjøkken i enden, og en stor gulvflate egnet for langbord. Her kan man f.eks. holde møter, ha selskap eller samle vennegjengen for middag.

Hybelen fungerer som et ekstra gjesterom, som man kan disponerer ved behov. Rommet har dobbeltseng, bad og minikjøkken.

Boligtyper
• 63 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 36 kvm til ca. 55 kvm
• 65 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 54 kvm til ca. 91 kvm
• 86 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 74 kvm til ca. 172 kvm

Organisering av Lumanders hage
Borettslaget består av fem hus; A-E. I hus E ligger en barnehage over to etasjer.

Eiendommen er seksjonert og borettslaget er seksjon 1 «samleseksjon bolig», mens barnehagen er seksjon 2 «næring». Eierseksjonssameiet heter Lumanders hage eierseksjonssameie og har org.nr. 931 814 079. Sameiet skal tilstrebe å ha representanter fra både bolig og næring i styret. Borettslagets styre velger hvem som skal representere borettslaget i sameiet.

Kostnader skal søkes skilt mellom samleseksjon bolig- og næringsseksjon. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjon herunder fasade, vinduer og inngangsdører eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av næringsseksjon. Tilsvarende gjelder for boligseksjonen; kostnader som knyttes direkte til samleseksjon bolig eller fellesarealer i nær tilknytning til denne bæres av samleseksjon bolig.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal utenfor barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal betales av borettslaget. Leilighetene på plan 1 som har markterrasse og/eller grøntareal/plen i tilknytning til leilighet sørger for vedlikehold av denne. Hekk og øvrig uteoppholdsareal driftes av borettslaget. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal innenfor barnehagens gjerde betales av barnehagen.

I garasjeanlegget er det 15 parkeringsplasser som eierne av Ensjøveien 8 har bruksrett til.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.

Finansiering av borettslaget
Borettslaget har inngått kontrakt med OBOS Nye Hjem AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 1 340 540 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 1 340 540 000
Finansieringsbehov kr 1 340 540 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:
Opptak av lån, 60 % av kjøpesum kr 804 324 000
Innskudd fra andelseierne kr 536 216 000

Leil.nr	Andelsnr	Innskudd pantesikret	Fellesgjeld	Sum innskudd og fellesgjeld	Driftskostnad pr mnd eks. energikost.	Kapitalkostn. (rente) avdragsfri periode år 1-5
1009	1	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 739	kr 11 981
1010	2	kr 2 180 000	kr 3 270 000	kr 5 450 000	kr 3 279	kr 9 674
1011	3	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 739	kr 11 981
1012	4	kr 2 160 000	kr 3 240 000	kr 5 400 000	kr 3 279	kr 9 585
1013	5	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 739	kr 11 981
1014	6	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 555	kr 11 626
2010	7	kr 2 240 000	kr 3 360 000	kr 5 600 000	kr 3 164	kr 9 940
2011	8	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 635	kr 6 656
2012	9	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 532	kr 11 626
2013	10	kr 2 240 000	kr 3 360 000	kr 5 600 000	kr 3 164	kr 9 940
2014	11	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 635	kr 6 656
2015	12	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 486	kr 11 626
2016	13	kr 2 220 000	kr 3 330 000	kr 5 550 000	kr 3 164	kr 9 851
2017	14	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 635	kr 6 656
2018	15	kr 2 900 000	kr 4 350 000	kr 7 250 000	kr 3 762	kr 12 869
3010	16	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 3 164	kr 10 384
3011	17	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 635	kr 6 834
3012	18	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 532	kr 11 981
3013	19	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 3 164	kr 10 384
3014	20	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 635	kr 6 834
3015	21	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 532	kr 11 981
3016	22	kr 2 320 000	kr 3 480 000	kr 5 800 000	kr 3 233	kr 10 295
3017	23	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 635	kr 6 834
3018	24	kr 2 960 000	kr 4 440 000	kr 7 400 000	kr 3 808	kr 13 135
4010	25	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 164	kr 10 916
4011	26	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 635	kr 7 011
4012	27	kr 2 780 000	kr 4 170 000	kr 6 950 000	kr 3 532	kr 12 336
4013	28	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 164	kr 10 916
4014	29	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 635	kr 7 011
4015	30	kr 2 780 000	kr 4 170 000	kr 6 950 000	kr 3 532	kr 12 336
4016	31	kr 2 440 000	kr 3 660 000	kr 6 100 000	kr 3 233	kr 10 828

4017	32	kr	1 580 000	kr	2 370 000	kr	3 950 000	kr	2 635	kr	7 011
4018	33	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 808	kr	13 490
5010	34	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 164	kr	11 449
5011	35	kr	1 720 000	kr	2 580 000	kr	4 300 000	kr	2 635	kr	7 633
5012	36	kr	2 940 000	kr	4 410 000	kr	7 350 000	kr	3 486	kr	13 046
5013	37	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 164	kr	11 449
5014	38	kr	1 720 000	kr	2 580 000	kr	4 300 000	kr	2 635	kr	7 633
5015	39	kr	2 940 000	kr	4 410 000	kr	7 350 000	kr	3 532	kr	13 046
5016	40	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 164	kr	11 449
5017	41	kr	1 720 000	kr	2 580 000	kr	4 300 000	kr	2 635	kr	7 633
5018	42	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 808	kr	14 023
101	43	kr	2 660 000	kr	3 990 000	kr	6 650 000	kr	3 670	kr	11 804
1001	44	kr	1 460 000	kr	2 190 000	kr	3 650 000	kr	2 681	kr	6 479
1002	45	kr	2 180 000	kr	3 270 000	kr	5 450 000	kr	3 199	kr	9 674
1003	46	kr	1 440 000	kr	2 160 000	kr	3 600 000	kr	2 647	kr	6 390
1004	47	kr	2 840 000	kr	4 260 000	kr	7 100 000	kr	3 797	kr	12 603
1005	48	kr	2 380 000	kr	3 570 000	kr	5 950 000	kr	3 325	kr	10 561
1015	49	kr	2 700 000	kr	4 050 000	kr	6 750 000	kr	3 670	kr	11 981
1016	50	kr	1 220 000	kr	1 830 000	kr	3 050 000	kr	2 451	kr	5 414
1019	51	kr	1 240 000	kr	1 860 000	kr	3 100 000	kr	2 451	kr	5 503
2001	52	kr	3 080 000	kr	4 620 000	kr	7 700 000	kr	3 889	kr	13 668
2002	53	kr	1 500 000	kr	2 250 000	kr	3 750 000	kr	2 647	kr	6 656
2003	54	kr	1 500 000	kr	2 250 000	kr	3 750 000	kr	2 647	kr	6 656
2004	55	kr	2 900 000	kr	4 350 000	kr	7 250 000	kr	3 797	kr	12 869
2005	56	kr	2 460 000	kr	3 690 000	kr	6 150 000	kr	3 325	kr	10 916
2019	57	kr	2 900 000	kr	4 350 000	kr	7 250 000	kr	3 716	kr	12 869
2020	58	kr	1 480 000	kr	2 220 000	kr	3 700 000	kr	2 647	kr	6 568
2021	59	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	3 291	kr	10 384
2022	60	kr	2 820 000	kr	4 230 000	kr	7 050 000	kr	3 705	kr	12 514
2023	61	kr	1 560 000	kr	2 340 000	kr	3 900 000	kr	2 693	kr	6 923
3001	62	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 889	kr	14 023
3002	63	kr	1 540 000	kr	2 310 000	kr	3 850 000	kr	2 647	kr	6 834
3003	64	kr	1 540 000	kr	2 310 000	kr	3 850 000	kr	2 647	kr	6 834
3004	65	kr	2 960 000	kr	4 440 000	kr	7 400 000	kr	3 843	kr	13 135
3005	66	kr	2 540 000	kr	3 810 000	kr	6 350 000	kr	3 371	kr	11 271
3019	67	kr	2 960 000	kr	4 440 000	kr	7 400 000	kr	3 716	kr	13 135
3020	68	kr	1 520 000	kr	2 280 000	kr	3 800 000	kr	2 647	kr	6 745
3021	69	kr	2 400 000	kr	3 600 000	kr	6 000 000	kr	3 291	kr	10 650
3022	70	kr	2 900 000	kr	4 350 000	kr	7 250 000	kr	3 705	kr	12 869
3023	71	kr	1 600 000	kr	2 400 000	kr	4 000 000	kr	2 693	kr	7 100
4001	72	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 889	kr	14 378
4002	73	kr	1 580 000	kr	2 370 000	kr	3 950 000	kr	2 647	kr	7 011
4003	74	kr	1 580 000	kr	2 370 000	kr	3 950 000	kr	2 647	kr	7 011

4004	75	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 843	kr	13 490
4005	76	kr	2 620 000	kr	3 930 000	kr	6 550 000	kr	3 371	kr	11 626
4019	77	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 670	kr	13 490
4020	78	kr	1 640 000	kr	2 460 000	kr	4 100 000	kr	2 693	kr	7 278
4021	79	kr	2 460 000	kr	3 690 000	kr	6 150 000	kr	3 291	kr	10 916
4022	80	kr	2 980 000	kr	4 470 000	kr	7 450 000	kr	3 705	kr	13 224
4023	81	kr	1 660 000	kr	2 490 000	kr	4 150 000	kr	2 693	kr	7 366
5001	82	kr	3 320 000	kr	4 980 000	kr	8 300 000	kr	3 889	kr	14 733
5002	83	kr	1 700 000	kr	2 550 000	kr	4 250 000	kr	2 647	kr	7 544
5003	84	kr	1 700 000	kr	2 550 000	kr	4 250 000	kr	2 647	kr	7 544
5004	85	kr	3 120 000	kr	4 680 000	kr	7 800 000	kr	3 843	kr	13 845
5005	86	kr	2 700 000	kr	4 050 000	kr	6 750 000	kr	3 371	kr	11 981
5019	87	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 670	kr	14 023
5020	88	kr	1 720 000	kr	2 580 000	kr	4 300 000	kr	2 693	kr	7 633
5021	89	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 291	kr	11 449
5022	90	kr	3 140 000	kr	4 710 000	kr	7 850 000	kr	3 705	kr	13 934
5023	91	kr	1 740 000	kr	2 610 000	kr	4 350 000	kr	2 693	kr	7 721
6001	92	kr	3 480 000	kr	5 220 000	kr	8 700 000	kr	3 889	kr	15 443
6002	93	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 647	kr	7 988
6003	94	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 647	kr	7 988
6004	95	kr	3 280 000	kr	4 920 000	kr	8 200 000	kr	3 843	kr	14 555
6005	96	kr	2 860 000	kr	4 290 000	kr	7 150 000	kr	3 325	kr	12 691
2024	105	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	3 291	kr	10 384
2025	106	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	3 291	kr	10 384
4024	121	kr	2 460 000	kr	3 690 000	kr	6 150 000	kr	3 291	kr	10 916
4025	122	kr	2 460 000	kr	3 690 000	kr	6 150 000	kr	3 291	kr	10 916
4026	123	kr	1 920 000	kr	2 880 000	kr	4 800 000	kr	2 647	kr	8 520
4027	124	kr	3 180 000	kr	4 770 000	kr	7 950 000	kr	3 670	kr	14 111
1006	97	kr	2 780 000	kr	4 170 000	kr	6 950 000	kr	3 739	kr	12 336
1007	98	kr	1 740 000	kr	2 610 000	kr	4 350 000	kr	2 808	kr	7 721
1008	99	kr	2 960 000	kr	4 440 000	kr	7 400 000	kr	3 532	kr	13 135
1022	100	kr	1 400 000	kr	2 100 000	kr	3 500 000	kr	2 451	kr	6 213
1023	101	kr	2 840 000	kr	4 260 000	kr	7 100 000	kr	3 682	kr	12 603
2007	102	kr	2 820 000	kr	4 230 000	kr	7 050 000	kr	3 739	kr	12 514
2008	103	kr	2 300 000	kr	3 450 000	kr	5 750 000	kr	3 210	kr	10 206
2009	104	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 900	kr	14 378
2026	107	kr	1 760 000	kr	2 640 000	kr	4 400 000	kr	2 647	kr	7 810
2027	108	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 716	kr	13 490
3006	109	kr	2 800 000	kr	4 200 000	kr	7 000 000	kr	3 601	kr	12 425
3007	110	kr	2 880 000	kr	4 320 000	kr	7 200 000	kr	3 739	kr	12 780
3008	111	kr	2 400 000	kr	3 600 000	kr	6 000 000	kr	3 210	kr	10 650
3009	112	kr	3 320 000	kr	4 980 000	kr	8 300 000	kr	3 981	kr	14 733
3024	113	kr	2 400 000	kr	3 600 000	kr	6 000 000	kr	3 291	kr	10 650

3025	114	kr	2 400 000	kr	3 600 000	kr	6 000 000	kr	3 291	kr	10 650
3026	115	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 647	kr	7 988
3027	116	kr	3 100 000	kr	4 650 000	kr	7 750 000	kr	3 716	kr	13 756
4006	117	kr	2 920 000	kr	4 380 000	kr	7 300 000	kr	3 601	kr	12 958
4007	118	kr	2 960 000	kr	4 440 000	kr	7 400 000	kr	3 739	kr	13 135
4008	119	kr	2 520 000	kr	3 780 000	kr	6 300 000	kr	3 210	kr	11 183
5006	125	kr	3 000 000	kr	4 500 000	kr	7 500 000	kr	3 601	kr	13 313
5007	126	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 739	kr	13 490
5008	127	kr	2 600 000	kr	3 900 000	kr	6 500 000	kr	3 210	kr	11 538
5009	128	kr	3 480 000	kr	5 220 000	kr	8 700 000	kr	3 981	kr	15 443
5024	129	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 291	kr	11 449
5025	130	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 291	kr	11 449
5026	131	kr	2 000 000	kr	3 000 000	kr	5 000 000	kr	2 647	kr	8 875
5027	132	kr	3 300 000	kr	4 950 000	kr	8 250 000	kr	3 670	kr	14 644
6006	133	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 601	kr	14 023
6007	134	kr	3 200 000	kr	4 800 000	kr	8 000 000	kr	3 739	kr	14 200
6008	135	kr	2 720 000	kr	4 080 000	kr	6 800 000	kr	3 210	kr	12 070
4009	120	kr	3 400 000	kr	5 100 000	kr	8 500 000	kr	3 981	kr	15 088
2030	150	kr	3 120 000	kr	4 680 000	kr	7 800 000	kr	3 785	kr	13 845
3028	151	kr	3 000 000	kr	4 500 000	kr	7 500 000	kr	3 440	kr	13 313
3029	152	kr	2 360 000	kr	3 540 000	kr	5 900 000	kr	2 888	kr	10 473
3030	153	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	3 026	kr	10 739
3031	154	kr	2 360 000	kr	3 540 000	kr	5 900 000	kr	2 888	kr	10 473
3032	155	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	3 038	kr	10 739
102	137	kr	2 280 000	kr	3 420 000	kr	5 700 000	kr	3 061	kr	10 118
103	138	kr	2 220 000	kr	3 330 000	kr	5 550 000	kr	3 026	kr	9 851
104	139	kr	2 220 000	kr	3 330 000	kr	5 550 000	kr	3 038	kr	9 851
105	140	kr	2 200 000	kr	3 300 000	kr	5 500 000	kr	2 877	kr	9 763
106	141	kr	1 580 000	kr	2 370 000	kr	3 950 000	kr	2 555	kr	7 011
1017	142	kr	3 980 000	kr	5 970 000	kr	9 950 000	kr	4 475	kr	17 661
1018	143	kr	4 980 000	kr	7 470 000	kr	12 450 000	kr	5 315	kr	22 099
1020	144	kr	3 980 000	kr	5 970 000	kr	9 950 000	kr	4 475	kr	17 661
1021	145	kr	3 980 000	kr	5 970 000	kr	9 950 000	kr	4 475	kr	17 661
1025	146	kr	1 700 000	kr	2 550 000	kr	4 250 000	kr	2 543	kr	7 544
1026	147	kr	2 240 000	kr	3 360 000	kr	5 600 000	kr	2 877	kr	9 940
1027	148	kr	1 620 000	kr	2 430 000	kr	4 050 000	kr	2 578	kr	7 189
2029	149	kr	2 300 000	kr	3 450 000	kr	5 750 000	kr	2 888	kr	10 206
3033	156	kr	2 360 000	kr	3 540 000	kr	5 900 000	kr	2 888	kr	10 473
3034	157	kr	3 200 000	kr	4 800 000	kr	8 000 000	kr	3 785	kr	14 200
4028	158	kr	3 120 000	kr	4 680 000	kr	7 800 000	kr	3 440	kr	13 845
4029	159	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	2 888	kr	10 739
4030	160	kr	2 500 000	kr	3 750 000	kr	6 250 000	kr	3 026	kr	11 094
4031	161	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	2 888	kr	10 739

4032	162	kr	2 500 000	kr	3 750 000	kr	6 250 000	kr	3 038	kr	11 094
4033	163	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	2 888	kr	10 739
4034	164	kr	3 360 000	kr	5 040 000	kr	8 400 000	kr	3 785	kr	14 910
6009	165	kr	6 760 000	kr	10 140 000	kr	16 900 000	kr	5 579	kr	29 998
107	172	kr	3 000 000	kr	4 500 000	kr	7 500 000	kr	3 716	kr	13 313
108	173	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 647	kr	7 988
109	174	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 658	kr	7 988
110	175	kr	3 000 000	kr	4 500 000	kr	7 500 000	kr	3 716	kr	13 313
1028	166	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 509	kr	14 023
1029	167	kr	4 040 000	kr	6 060 000	kr	10 100 000	kr	4 176	kr	17 928
1030	168	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	2 980	kr	10 384
1031	169	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	2 980	kr	10 384
1032	170	kr	4 040 000	kr	6 060 000	kr	10 100 000	kr	4 176	kr	17 928
1033	171	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 509	kr	14 023
2031	176	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 509	kr	14 378
2032	177	kr	1 980 000	kr	2 970 000	kr	4 950 000	kr	2 888	kr	8 786
2033	178	kr	2 600 000	kr	3 900 000	kr	6 500 000	kr	3 245	kr	11 538
2034	179	kr	2 600 000	kr	3 900 000	kr	6 500 000	kr	3 245	kr	11 538
2035	180	kr	1 980 000	kr	2 970 000	kr	4 950 000	kr	2 888	kr	8 786
2036	181	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 509	kr	14 378
3035	182	kr	3 320 000	kr	4 980 000	kr	8 300 000	kr	3 509	kr	14 733
3036	183	kr	2 060 000	kr	3 090 000	kr	5 150 000	kr	2 888	kr	9 141
3037	184	kr	2 640 000	kr	3 960 000	kr	6 600 000	kr	3 245	kr	11 715
3038	185	kr	2 640 000	kr	3 960 000	kr	6 600 000	kr	3 245	kr	11 715
3039	186	kr	2 060 000	kr	3 090 000	kr	5 150 000	kr	2 888	kr	9 141
3040	187	kr	3 320 000	kr	4 980 000	kr	8 300 000	kr	3 509	kr	14 733
3041	188	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 394	kr	14 023
3042	189	kr	1 920 000	kr	2 880 000	kr	4 800 000	kr	2 727	kr	8 520
3043	190	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 061	kr	11 449
3044	191	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 061	kr	11 449
3045	192	kr	1 920 000	kr	2 880 000	kr	4 800 000	kr	2 727	kr	8 520
3046	193	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 406	kr	14 378
4035	194	kr	3 440 000	kr	5 160 000	kr	8 600 000	kr	3 509	kr	15 265
4036	195	kr	2 100 000	kr	3 150 000	kr	5 250 000	kr	2 888	kr	9 319
4037	196	kr	2 720 000	kr	4 080 000	kr	6 800 000	kr	3 245	kr	12 070
4038	197	kr	2 720 000	kr	4 080 000	kr	6 800 000	kr	3 245	kr	12 070
4039	198	kr	2 100 000	kr	3 150 000	kr	5 250 000	kr	2 888	kr	9 319
4040	199	kr	3 440 000	kr	5 160 000	kr	8 600 000	kr	3 509	kr	15 265
4041	200	kr	3 280 000	kr	4 920 000	kr	8 200 000	kr	3 394	kr	14 555
4042	201	kr	1 980 000	kr	2 970 000	kr	4 950 000	kr	2 727	kr	8 786
4043	202	kr	2 700 000	kr	4 050 000	kr	6 750 000	kr	3 061	kr	11 981
4044	203	kr	2 700 000	kr	4 050 000	kr	6 750 000	kr	3 061	kr	11 981
4045	204	kr	1 980 000	kr	2 970 000	kr	4 950 000	kr	2 727	kr	8 786

4046	205	**kr**	**3 280 000**	**kr**	**4 920 000**	**kr**	**8 200 000**	kr	3 406	kr	14 555
10024	207	**kr**	**1 780 800**	**kr**	**2 671 200**	**kr**	**4 452 000**	kr	2 670	kr	7 902
10025	208	**kr**	**1 800 800**	**kr**	**2 701 200**	**kr**	**4 502 000**	kr	2 681	kr	7 991
10027	209	**kr**	**1 828 800**	**kr**	**2 743 200**	**kr**	**4 572 000**	kr	2 704	kr	8 115
10029	210	**kr**	**2 320 800**	**kr**	**3 481 200**	**kr**	**5 802 000**	kr	3 038	kr	10 299
20028	211	**kr**	**1 812 800**	**kr**	**2 719 200**	**kr**	**4 532 000**	kr	2 670	kr	8 044
20030	212	**kr**	**1 892 800**	**kr**	**2 839 200**	**kr**	**4 732 000**	kr	2 739	kr	8 399
20029	213	**kr**	**1 840 800**	**kr**	**2 761 200**	**kr**	**4 602 000**	kr	2 601	kr	8 169
20031	214	**kr**	**1 868 800**	**kr**	**2 803 200**	**kr**	**4 672 000**	kr	2 704	kr	8 293
20032	215	**kr**	**1 608 800**	**kr**	**2 413 200**	**kr**	**4 022 000**	kr	2 543	kr	7 139
20033	216	**kr**	**2 360 800**	**kr**	**3 541 200**	**kr**	**5 902 000**	kr	3 038	kr	10 476
		kr	536 216 000	kr	804 324 000	kr	1 340 540 000	kr	694 784	kr	2 379 459

Variabler v/stifting

Leiligheter	214
BRA-s	15 104
Andel fellesgjeld	60%
Rente ved stifting	3,55%
Løpetid	40 år
Avdragsfrihet	5 år
Felleskostn. Pr kvm snitt	Kr 46
Kostn. Pr p-plass	Kr 250

Oppvarming og varmt tappevann faktureres med akto-beløp og årlig avregning. Evt. eiendomsskatt vil faktureres den/de andelene som er gjenstand for det iht. krav fra Oslo kommune.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er medforsikret i Lumanders hage eierseksjonssameie med polisenummer 8661709. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (datoer ikke fastsatt ennå) på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt

med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.01.24
Selskapsnummer: 754 **Selskapsnavn:** Lumanders Hage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lumanders Hage Borettslag

---

Møtedato: 15.01.23

Møtetidspunkt: kl. 17.30

Møtested: Quality Hotel Hasle Linie

Til stede: 75 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 76 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

Møtet ble åpnet av Kari-Anne B. Lindland

Konstituering

1 Valg av møteleder
Som møteleder ble Kari-Anne B. Lindland foreslått.
Vedtak: Godkjent.

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

3 Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Eli Mørk Holme foreslått.
Vedtak: Godkjent.

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

---

5 Orienteringssak – Generell informasjon

Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling

Vedtak: Tatt til orientering.

---

6 Vedtektsendring pkt 4-1 (7)

Da vedtektene først ble utarbeidet ble det lagt opp til en kombinasjon med tilknyttede og omsettelige parkeringsplasser. Siden ble det fastsatt at alle parkeringsplassene skulle være omsettelige, og det foreslås å korrigere vedtektene slik at de er overens med faktisk situasjon. Det foreslås derfor en endring for de fire første avsnittene i pkt 4-1 (7).

Gammel tekst:
(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.
Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: , (...) og
. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)

Forslag til vedtak:
Vedtektene pkt 4-1 (7) første fire avsnitt endres til: "(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i eierseksjonssameiets garasjekjeller. –
Garasjeplassene er fullt ut finansiert med egenkapital av opprinnelig kjøper av plassen, og bruksretten kan omsettes innad i borettslaget. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)"

Stemmes over med 2/3-flertall

Vedtak: Godkjent enstemmig.

---

7 Valg av tillitsvalgte

A) Som styreleder ble Lars Iver Wiig foreslått

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

B) Som styremedlemmer frem til ordinær generalforsamling 2025 ble følgende valgt etter avstemning:

- Gitte Calmeyer
- Mathea Christine Hansen
- Jon Vegard Wasvik
- Mehmet Denizer

Vedtak: Godkjent.

C) Som varamedlemmer frem til ordinær generalforsamling 2025 ble følgende valgt etter avstemning:

- Per Håvard Martinsen (representant for Lille Lumander SA)
- Mathews V. Ambalathil
- Olav Håkon Tran
- Khoa Dang Do

Vedtak: Godkjent.

D) Som delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år foreslås

- Mathea Christine Hansen

Vedtak: Godkjent.

E) Som varadelegert til OBOS' generalforsamling for 1 år foreslås

- Jon Vegard Wasvik

Vedtak: Godkjent.

F) Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år ble foreslått

- Marie Myrvold
- Olav Haga

Vedtak: Godkjent.

Møtet ble hevet kl.: 18.19. Protokollen signeres av

Møteleder/Fører av protokollen: Kari-Anne B. Lindland /s/

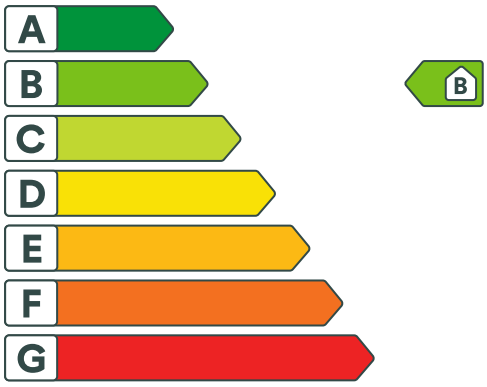
Protokollvitne: Eli Mørk Holme /s/

enova

Energiattest



Adresse **Sigurd Hoels vei 26, 0655 OSLO**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294042**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300838410**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **96,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **96,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 191 kWh**



Sigurd Hoels vei 26, 0655 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Tiltak 1

Mer effektivt ventilasjonssystem

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2023
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.11
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	11.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	67,41 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25,89 m²
Oppvarmet BRA	95,00 m²
Oppvarmet luftvolum	247,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,25 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	163,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	80 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	2,13 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,99	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		80,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,15
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,22
5	Kuldebroer	0,06
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,43**
6	Infiltrasjon	0,09
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,52**
7	Ventilasjon	0,14
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,66**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	17,81	0,00	17,81	1,00	17,81
1b Ventilasjonsvarme	3,14	0,00	3,14	0,88	3,57
2 Varmtvann	25,05	8,37	33,43	1,00	33,45
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	12,96	0,00	12,96	1,00	12,96
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,41	0,00	11,41	1,00	11,41
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**87,92**	**8,37**	**96,29**	**-**	**96,74**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	9 191	96,74
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**9 191**	**96,74**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**9 191**	**97**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	3 981	41,91
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	2 032	21,38
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	3 178	33,45
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**9 191**	**96,74**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**9 191**	**96,74**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	96,74	1,00	96,74
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**96,74**		**96,74**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	96,74 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.03.2025
	201919632 - 226 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vegard Dyrhol Riise	

Adresse:	SIGURD HOELS VEI 2 - 40	Eiendom:	128/33/0/0
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sigurd Hoels vei 2 - 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem boligblokker med tilhørende barnehage, samt parkeringskjeller, mottatt 24.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201919632			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Typiske snitt B-B og C-C	A-30-00-001	06.07.2020	38/21
Fasader Hus B, C, D gårdsrom	A-40-X-005	06.07.2020	38/22
Fasader Hus B og C	A-40-X-002	06.07.2020	38/23
Fasade Hus D og A	A-40-X-003	06.07.2020	38/24
Avkjørselplan	D-02	29.08.2020	41/5
Terrengsnitt 2	E-20_A-30-00-002	28.08.2020	41/8
Teknisk plan	L-02		46/3
Snitt gjennom terreng	LA92B	28.04.2022	92/8

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Typiske snitt A-A og D-D	A-30-00-002	01.02.2023	122/7
Fasader hus E og A gårdsrom	A-40-X-004	01.02.2023	122/8
Situasjonsplan	A-11-00-001	21.02.2023	123/10
Landskapsplan	LA101	20.02.2023	123/11
Plan underetasje - Som bygget	A-F-PL-24-U1	19.08.2024	225/23
Plan 2 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-20	19.08.2024	225/25
Plan 3 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-30	19.08.2024	225/26
Plan 4 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-40	19.08.2024	225/27
Plan 5 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-50	19.08.2024	225/28
Plan 6 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-60	19.08.2024	225/29
Takplan - Som bygget	A-F-PL-24-70	19.08.2024	225/30
Plan underetasje 1 - som bygget	A-F-PL-24-U1	16.10.2024	229/2
Plan garasje - som bygget	A-F-PL-24-G1	16.10.2024	229/3

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.01.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 24.01.2025.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vegard Dyrhol Riise - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO



Betongvegger

Lecavegger

YV-0.8 (balkong)
19 mm miks stående dobbeltfals kledning, reflikorit - fra O og E
"Tre 149 og 1.23 uten spor (Lyst kledning.)
36 mm lekt
50 mm utlekt(baluster)
Udefinert plate i midden

YV-1 (Mørk balkong)
19 mm mikset stående dobbeltfals kledning
"Tre 148 of 8 med spor (brun kledning)"
36 mm lekt
50 mm utlekt(baluster)
Udefinert plate i midden

YV-1 (Mørk balkong)
19 mm mikset stående dobbeltfals kledning
"Tre 148 of 8 uten spor (lyst kledning.)"
36 mm lekt
50 mm utlekt(baluster)
Udefinert plate i midden

YV-2 0 (balkong)
45 mm skjærmtag i
"Wie nerberger Urban "
36 mm lekt
50 mm utlekt(baluster)
Udefinert plate i midden

YV(OB (balkong) – Kun i Bas 8 aus ata hevale
45 mm skjærmtag i
"Wie nerberger Urban "
36 mm lekt
50 mm utlekt(baluster)
Udefinert plate i midden

YV-2 1 (balkong)
8 mm Fasadeplate gramn
"Camdvt 7626 transparent green"
36 mm lekt
50 mm utlekt(baluster)
Udefinert plate i midden

YV-2 2 (balkong)
8 mm Fasadeplate rød
"Camdvt 754 3y.ahre e-t"
36 mm lekt
50 mm utlekt(baluster)
Udefinert plate i midden

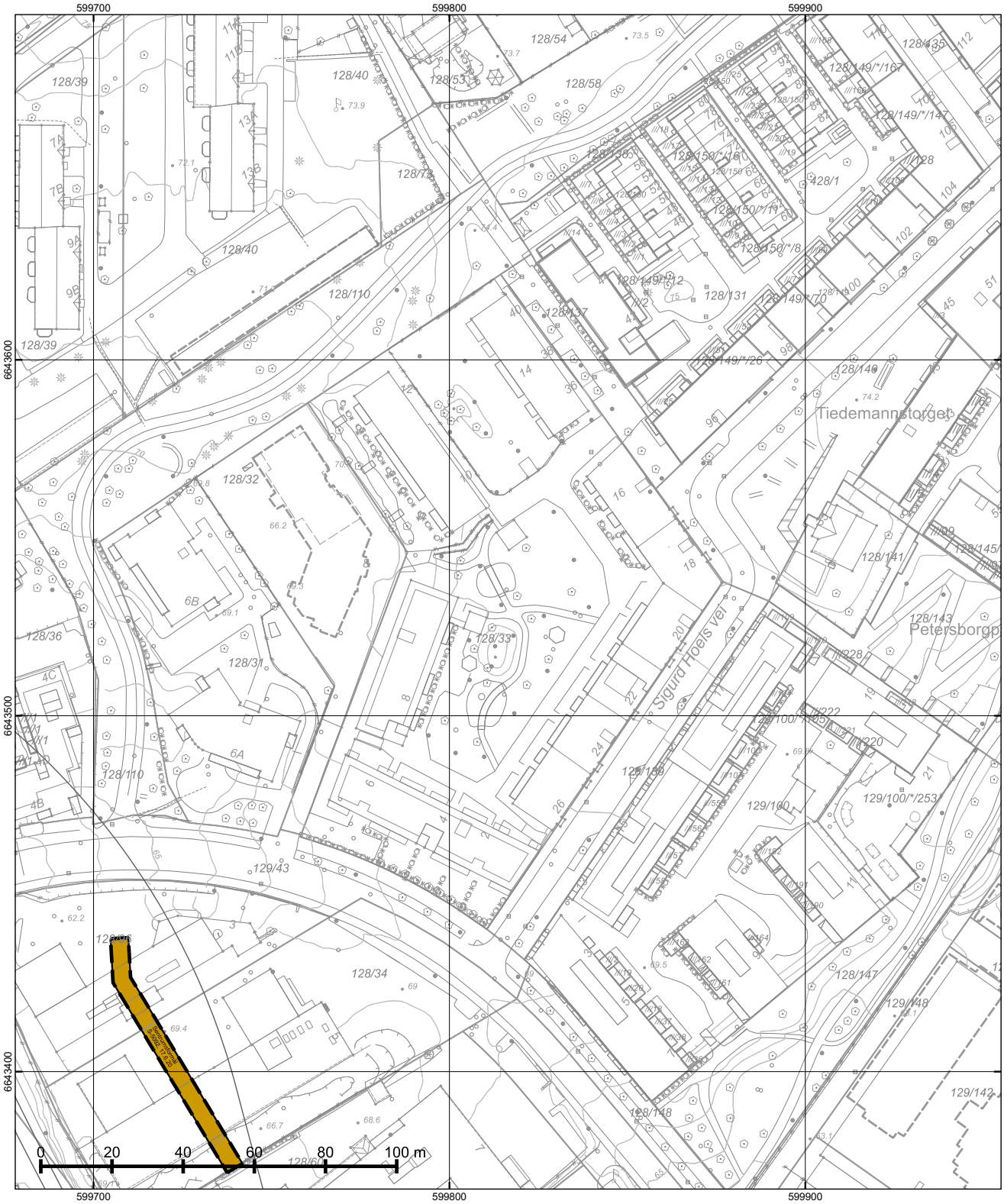
Som bygget - Plan 3 - 1:200

1:50
1:100

OBOS

T17097 - TFB

Som bygget	
Prosjekt nr. / Prosjektnavn	Skala
T17097	Author
Dato	Dato endr. nr. 1
19.08.24	As indicated
Tegningsnavn	
Som bygget - Plan 3	
Tegningsnummer	Format
A-F-PL-24-30	A0



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

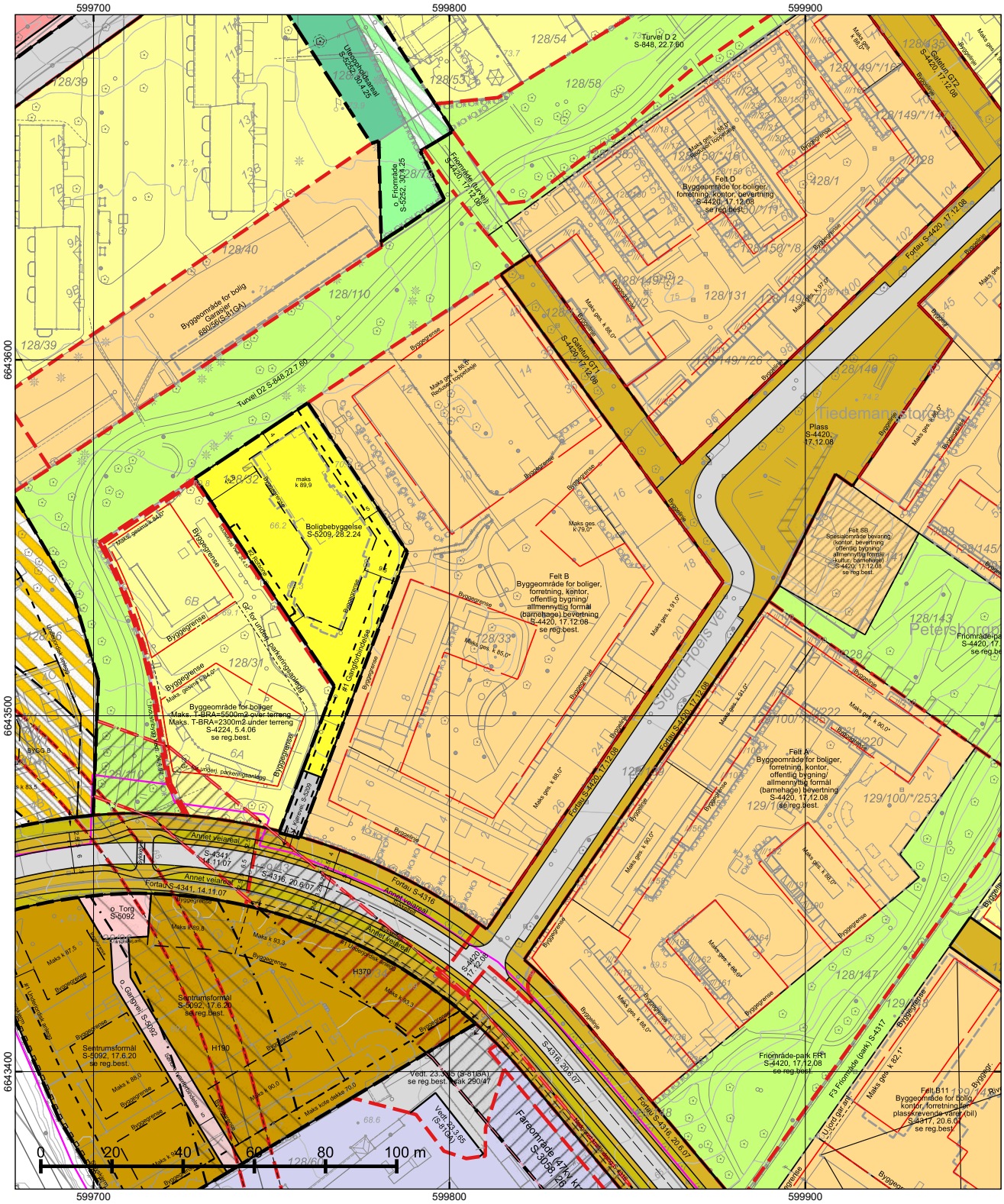
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157408/ 86532218
Adresse: Sigurd Hoels vei 26
Gnr/Bnr: 128/33

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

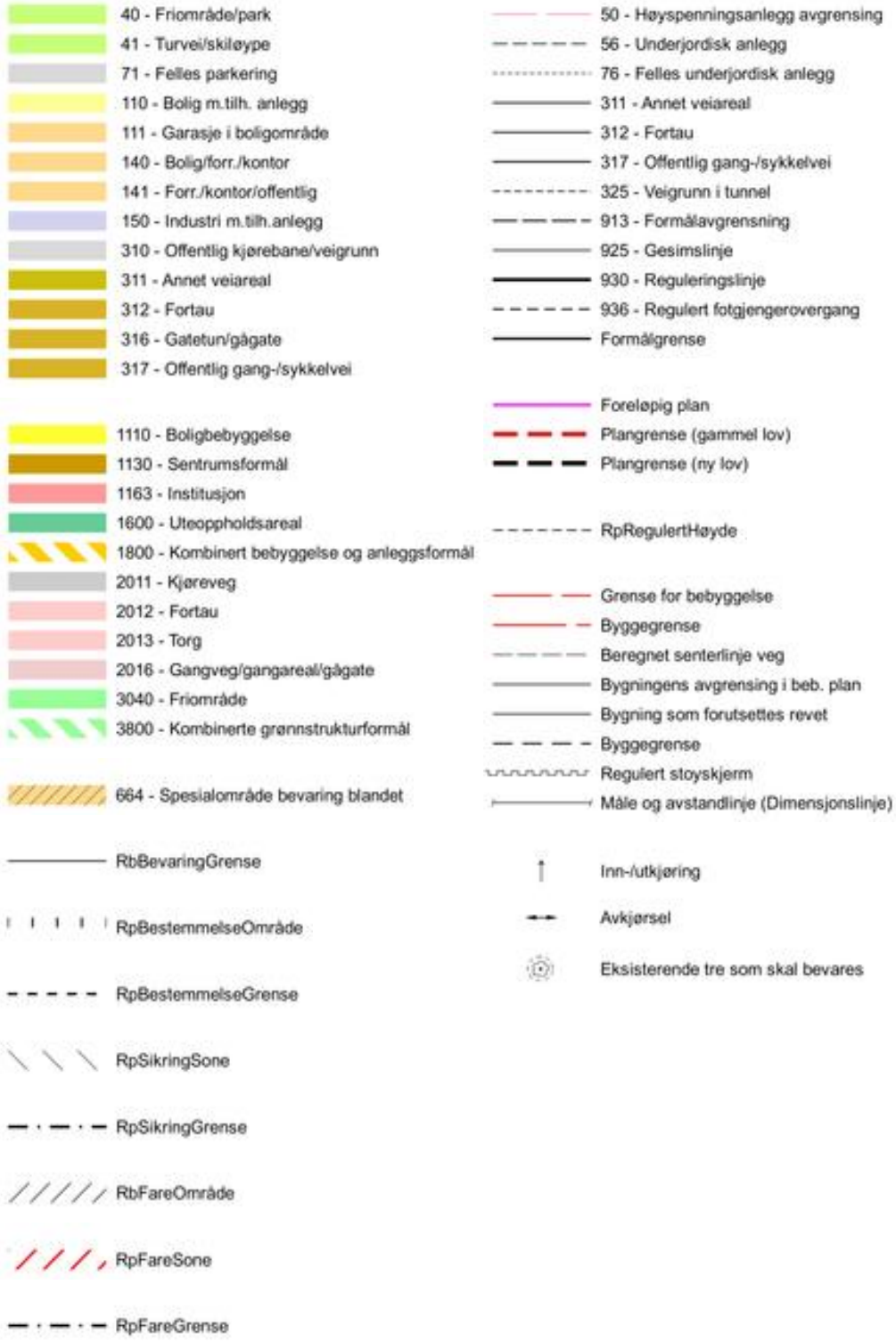
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

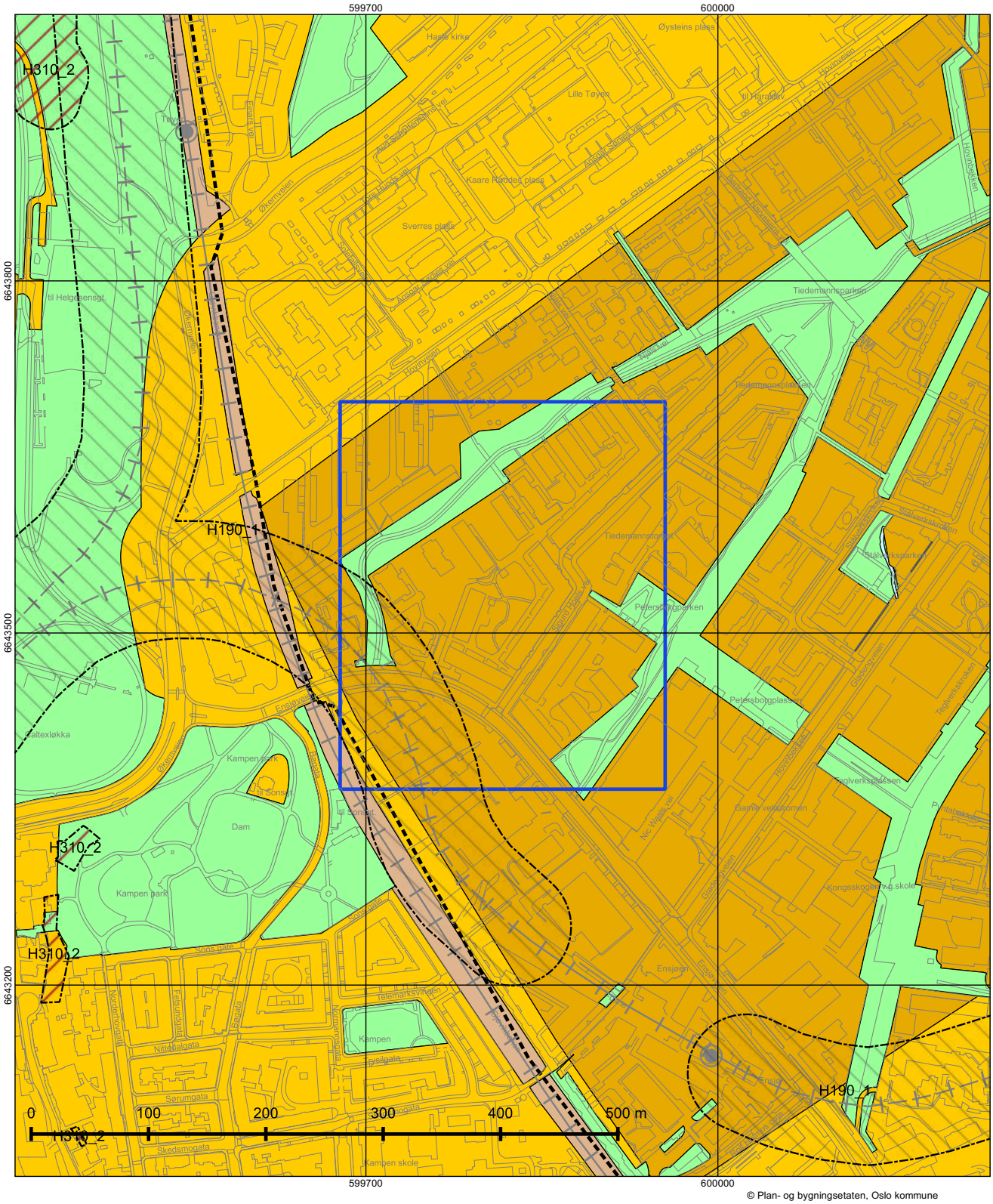
PlottID/Best.nr: 157408/ 86532218
Deres ref.:
Adresse: Sigurd Hoels vei 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/33

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)




599700
600000
6643800
6643500
6643200
H310_2
H190_1
H310_2
H310_2
H190_1
H310_2
0
100
200
300
400
500 m
Hauketo kirke
Øysteins plass
Lille Tøyen
Kaare Raddes plass
Sverres plass
Tiedemannsparken
Tiedemannsplassen
Tiedemannstorget
Petersborgparken
Petersborgplassen
Kampen park
Dam
Kampen
Kampen skole
Kongsskogen vg.skole
Ensjøen
Tøyen
Tøyen T
Tøyen vei
Hauketoveien
Ekebergveien
Ensjøveien
Kampenveien
Kampegata
Nitalsgata
Sørumgata
Skedsmogata
Telemarksgata
Tøyenbekken
Tøyenparken
Tøyenkvartalet
Tøyenkvartalet
Tøyenkvartalet

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4420

Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 12 C med flere (Tiedemannsfabrikken).

Vedtaksdato: 17.12.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200601213
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200601213

Dokumentet består av 6 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 "TIEDEMANNSFABRIKKEN", ENSJØVEIEN 12 C MED FLERE, GNR. 128 BNR. 4 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200601213 og datert 02.02.2007, revidert 01.04.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage), bevertning (felt A og B)
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning (felt C og D)
- byggeområde: bolig (felt E og F)
- byggeområde: bolig, lager (felt G)
- byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt H)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, plass, gatetun (GT1, GT2 og GT3), annet veiareal, sykkelfelt
- friområde: park (FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
- spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, barnehage)) (felt SB)
- fellesområde: felles avkjørsel (FA1 og FA3), annet fellesareal (kjørbar gangvei) (FA2)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) for hele planområdet er BRA = 133 150 m^2 og er nærmere angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Arealer hvor avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom himling og planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Eventuelle parkeringsarealer på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m^2 per plass. Parkeringsarealer som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Innenfor felt B kan det til sammen være inntil 1 900 m^2 BRA næring og av dette inntil 150 m^2 BRA forretning og 100 m^2 BRA bevertning. Innenfor felt A, C og D kan det til sammen være maksimalt 2 600 m^2 BRA næring og av dette inntil 850 m^2 BRA forretning og 700 m^2 BRA bevertning. Det enkelte forretningslokale skal ikke være større enn 100 m^2 BRA. Eventuell(e) bevertningssted(er) skal plasseres mot offentlig plass og/eller mot felt FR4. Eventuelle forretninger og kontorer skal plasseres mot Johan H. Andresens vei, offentlig plass og/eller mot Ensjøveien.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller(e), tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer. Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage inntil 1,2 meter utenfor byggegrenser/ byggelinjer/grenser mellom ulike høyder. Over offentlige trafikkområder tillates balkonger å krage ut fra 2. etasje og oppover, og da med maksimal dybde på 1,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje. Det skal da være fri høyde på 3,5 meter under balkonger. Øvrige steder tillates balkonger og karnapper å krage inntil 1,8 meter utenfor byggegrense/byggelinje/ grenser mellom høyder og fasade. Under utkragete balkonger skal det da minimum være 3 meters fri høyde til terreng. Det tillates ikke balkonger eller andre bygningsdeler kraget ut over friområder.
Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene.
Rekkverk, levegger, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Trapperom og heishus kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 3,5 meter. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Taket skal utformes slik at eksponering av møblering, installasjoner og lignende begrenses mest mulig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

3.3 Avkjørsler

Inntil tre avkjørsler kan etableres fra Joh. H. Andersens vei på strekningen tilliggende felt A og B. I tillegg tillates

en avkjørsel fra felt GT1 til felt D, en avkjørsel fra felt GT2 til felt F, en avkjørsel fra felt GT3 til felt E og en avkjørsel fra felt GT3 til felt C. Varelevering skal være langs fortau i offentlig gate eller på eget område. Varelevering skal ikke forutsette rygging inn fra eller ut på offentlig vei.

3.4 Parkering
Parkering i byggeområdene skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I felt GT1, GT2 og GT3 tillates til sammen inntil 15 plasser på terreng. I felt B, mot Ensjøveien, tillates inntil 15 plasser på terreng. For øvrig skal all parkering på byggeområdene anordnes under bebyggelse eller terreng. Hvis parkering plasseres i sokkeletasjer skal parkering ikke eksponeres i fasader. Minimum 5 % av alle parkeringsplassene skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

3.5 Utomhusplan/takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt, med gangforbindelser, parkering, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Sammen med utomhusplanen skal det gjøres rede for hvordan utearealene forholder seg til de offentlig regulerte arealene. Det skal utarbeides takplan som viser takterrasser, takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.

3.6 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Åpne overvannsløsninger skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.7 Uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 25 % av BRA av boligene for det enkelte felt. MUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Uteareal på takterrasse og/eller balkong kan medregnes. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
Uteoppholdsarealer som ligger innenfor regulerte byggeområder for boliger og som hører til det enkelte byggetiltaket skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.8 Leilighetsfordeling
Det tillates maksimum 30 % 2-roms leiligheter. Minimum 30 % skal være 4-roms eller større. Kravet til leilighetsfordeling skal normalt oppfylles innenfor det enkelte felt. Ettromsleiligheter tillates ikke. For felt A, C og D er kravet til leilighetsfordeling oppfylt når de tre feltene samlet tilfredsstiller kravet. Bygningsmyndighetene skal da godkjenne fordelingen mellom feltene.

3.9 Utforming
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse og utearealer. Bygningene skal i hovedsak ha flate eller tilnærmet flate tak. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni.
På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser. Bebyggelsen skal ha en dybde på maksimalt 14 meter, ikke medregnet balkonger og karnapper. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 17 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Det tillates ikke svalganger. Det er gjort unntak for maksimal dybde for bebyggelse markert med ”redusert toppetasje” i felt B, D og F.

Skillet mellom offentlige og private arealer skal være entydig. Private eller felles utearealer som ligger inntil friområder skal atskilles med vegetasjon (for eksempel hekk), nivåforskjell, endret materialbruk eller med andre virkemidler som ivaretar et tydelig skille mellom offentlig og privat. Gjennom utformingen skal det klart fremgå at offentlige arealer fullt ut er tilgjengelige for allmennheten. Offentlige gater og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Bebyggelse som grenser til regulert offentlig vei eller plass skal ha atkomst/ inngangsparti fra offentlig vei/plass.

3.10 Forurensning
Utendørs støy skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442, tabell 2, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. Til grunn for avbøtende tiltak i felt A, B og G skal det foreligge en

støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 450 m^2. Inntil 750 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Dominerende fasadeliv er fasadelivet som den største del av fasaden har. Barnehage skal lokaliseres inntil Petersborgparken (FR4) og Vestre parkdrag (FR1). Barnehage kan ligge i sokkeletasje/underetasje og i terreng utenfor byggegrenser under boligenes uteoppholdsareal. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 1 200 m^2 MUA for barnehagen. Det skal etableres et portrom mellom Petersborgparken (FR4) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommene skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR1 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 350 m^2. Inntil 400 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. For bebyggelse innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 12 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 83,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Barnehagen skal lokaliseres nær felt GT1 og turvei D2. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 600 m^2 MUA for barnehagen. Deler av MUA kan ligge på tak. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 18 350 m^2. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Det skal etableres et portrom mellom offentlig gatetun i nordøst (Felt GT3) og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR2 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 7. Felt D: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 19 150 m^2. For bebyggelse som er orientert langs felt GT1 og GT2 og for bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger kan tillates inntil 14 meter. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 13 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT1) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom gatetun i nordøst (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Deler av bebyggelsen som ligger innenfor området med maksimal gesimshøyde på kote + 97,0 meter skal ha redusert høyde. Her skal et areal på minimum 350 m^2 ha maksimal gesimshøyde på kote + 92,0 meter. I tillegg skal bygningsvolumet generelt utformes og brytes opp slik at det ikke fremstår som monotont eller ensformig. Fasader skal artikuleres slik at volumet underdeles. Fasader skal utformes slik at bebyggelsen fremstår med høy arkitektonisk kvalitet. På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser.

§ 8. Felt E: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 16 100 m^2. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT3) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom offentlig trafikkområde (snuplass) og Vestre parkdrag i øst. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 9. Felt F: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 12 200 m^2. For bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan.
Det skal etableres et portrom mellom boligenes gårdsrom og offentlig trafikkområde i forlengelsen av gangveiforbindelsen vest for Tiedemannsjordet. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 10. Felt G: Byggeområde for boliger, lager.
Maksimalt bruksareal er BRA = 25 800 m^2. Byggeområde for lager skal ligge under terrengnivå. Byggeområde for lager under terreng medregnes i henhold til punkt 3.1 ikke i maksimalt bruksareal for feltet, men skal som underjordisk anlegg likevel ikke være større enn 2 500 m^2 BRA. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom boligenes gårdsrom og Tiedemannsparken. Det skal etableres et portrom eller passasje mellom Vestre bekkedrag (Felt FR6) og boligenes gårdsrom. Portrom/passasje skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Gårdsrommet skal underdeles med beplantning for å skape ulike soner og mer oversiktelige uterom. Bygninger mot Vestre bekkedrag skal artikuleres og underdeles for å unngå monotoni. For disse bygningene skal det i byggesakene spesielt redegjøres for hvordan variasjon og arkitektonisk kvalitet er i varetatt i utformingen.

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage)
Maksimalt bruksareal er BRA = 750 m^2. Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på 1200 m^2 MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

§ 12. Offentlige trafikkområder: vei, fortau, plass, gatetun, annet veiareal, sykkelfelt
Det tillates overvannsrenner innenfor offentlig gategrunn, fortrinnsvis på regulert fortau og plass. Det tillates besøksparkering og parkering for bevegelseshemmede. Byggeplan for offentlige trafikkområder skal forelegges Samferdselsetaten. Joh. H. Andresens plass, mellom felt A, B, C og D, skal utformes med harde overflater, med innslag av vann og vegetasjon. Petersborgbygningen (i felt SB) skal ha en sentral rolle ved utforming av plassen. På plassen skal det opparbeides sitteplasser og mulighet for aktiviteter.
Snuplassen i enden av Joh. H. Andresens vei skal utformes som en offentlig plass, med møblering og beplantning. Plassen skal utformes med prioritering av myke trafikanter, men slik at det samtidig er snumulighet for bil og liten lastebil. Bygningsmyndighetene kan tillate midlertidige snuplasser for å legge til rette for trinnvis utbygging av atkomstveier.

§ 13. Friområder: park (felt FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
Byggeplan for det enkelte friområde skal forelegges Friluftsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av del av et friområde. Friområde FR1, FR2, FR3, FR5 og FR6 skal være utformet med atkomst for brannbil.
Friområde FR1, FR2 og FR3 er del av "Vestre parkdrag" som skal opparbeides som en naturpark med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor Vestre parkdrag skal det anlegges gjennomgående turveier på hele strekningen.
Friområde FR4 er "Petersborgparken" som skal opparbeides parkmessig. Ved utforming av Petersborg-parken skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i felt SB. Det skal innarbeides nærlekeplass.
Friområde FR5 skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Vestre parkdrag/Tiedemannsparken og Vestre bekkedrag. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. I forlengelsen av FA2 tillates det opparbeidet en kjørbar gangvei som krysser FR5 frem til felt G.
Friområde FR6 er "Vestre bekkedrag" som skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Tiedemannsparken og FR5. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring. Det tillates en underjordisk atkomsttunnel under felt FR6 (mellom felt G og felt FA3/eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32). "Stålverksparken" (Friområde FR7) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i byggeplan for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres "vannarrangement" som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement.

§ 14. Spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur og barnehage)) (felt SB)

Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen skade skulle gå tapt tillates oppført bebyggelse med tilsvarende bygningsvolum. Innenfor bevaringsområdet er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Den bevaringsverdige bygningen kan istandsettes og vedlikeholdes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres. Det tillates ikke kontor i første etasje. Før søknad om rammetillatelse behandles skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Utearealene tillates endret. Bygningsmyndigheten kan tillate barnehageformål i felt SB for å ivareta tilstrekkelig kapasitet ved trinnvis utbygging eller hvis øvrige regulerte/etablerte barnehager innenfor planområdet ikke er tilstrekkelig for å dekke behovet i området.

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)

Utforming skal fremgå av en byggeplan som innsendes sammen med rammesøknaden.
Felles avkjørsel, felt FA1, skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 (felt B) og senere utskilte parseller av disse. Annet fellesareal, felt FA2, skal være felles for felt G og H. FA2 skal opparbeides som kjørbar gangvei for nødvendig tilbringertransport. Felles avkjørsel, felt FA3, skal være felles for felt G og eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32, og senere utskilte parseller av disse. I felt FA3 tillates konstruksjoner med rampe ned til tunnel under felt FR6 frem til felt G. Utformingen skal ta hensyn til og tilpasses åpen bekk gjennom felt FR6.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for feltet er tilfredsstillende. Dersom barnehagedekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

16.2 Atkomstgater

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller fellesområder som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan. Dette med unntak av del av Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet, jamfør 16.5.

16.3 Tverrforbindelse FR 5

Før det gis midlertidig brukstillatelse på felt G eller H, skal FR5 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.4 Petersborgparken (del av)

Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken,Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

- Vestre parkdrag (felt FR1, 2 og 3), med tillegg av del av Vestre parkdrag regulert i reguleringsplan for Gladengveien 10 med flere.
- Tiedemannsparken.
- Vestre bekkedrag sør med Hovinbekken (felt FR6), med tillegg av del av Vestre bekkedrag i forlengelsen av FR6 til turvei D2.
- Resterende del av Petersborgparken (felt FR4).
- Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet.

16.6 Oppgradering av turvei D2

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal oppgradering av turvei D2 være sikret opparbeidet eller opparbeidet.

16.7 Trinnvis utbygging

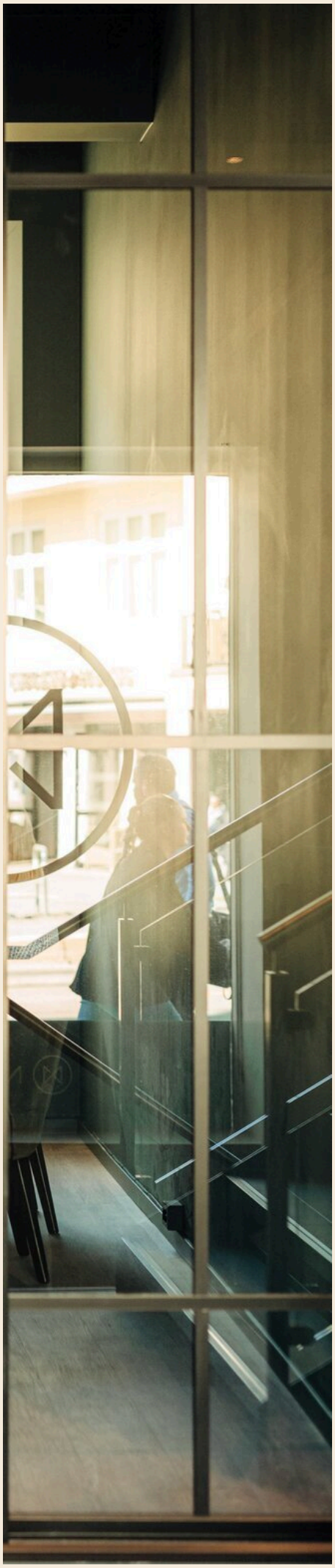
Ved trinnvis utbygging av et enkelt felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivaretatt for både ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigurd Hoels vei 26 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 33, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Silje Heggø
Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890