

Sigurd Hoels vei 2

1 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Sigurd Hoels vei 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lys 2-roms toppleilighet med heis og balkong. IN-lån. Varmtvann og fyring inkl. i felleskost. Attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	2 290 000,-
Omkostninger	9 786,-
Totalpris	5 299 786,-
Fellesskjeld	3 000 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	15 332,-
BRA-i	47 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2023
Eierform	Andel

Kort fortalt

Velkommen til Sigurd Hoels vei 2!

Toppleiligheten har en god planløsning med romslig stue/kjøkkenløsning med plass til både sofagruppe og spisebord, samt adkomst til herlig balkong. I tillegg har du stort soverom med plass til dobbeltseng og møblement for oppbevaring. Pent flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Rikelig med oppbevaringsplass i entré og eksternt bod.

Høydepunkt:

- Ingen dok.avgift!
- Oppgradert standard
- Felles takterrasse med utsikt over Oslo
- Mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesskjeld
- Mulig å redusere felleskost. til kr 3 356,- pr mnd. (IN-lån)
- Nytt bygg fra 2023 med gjenværende garanti fra utbygger
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til butikker, kollektivtransport og grøntområder m.m.

Velkommen til visning!

Tyder























Kun en etasje opp fra leiligheten har du tilgang til felles del av takterrassen. Her kan du nyte sol hele dagen, samt nydelig utsikt ut over Oslo.



Sommerbilde av takterrassen og borettslaget. Deler av takterrassen er private parseller, men det er også en felles del for alle beboere.

Praktisk sykkelparkering i felles garasjeanlegg.



Ensjø T-bane ligger få minutters gange fra leiligheten og betjenes av linje 1, 2, 3 og 4, med ca. 5 minutters reisetid til sentrum.



I umiddelbar nærhet finner du det populære bakeriet Boulangerie M, samt søndagsåpen Joker i Tiedemannsbyen. Dagligvareforretninger som Kiwi og Rema 1000 er heller ikke langt unna.

Noen minutters gange fra leiligheten ligger Hasle Torg med Coop Mega, Vinmonopolet, Apotek og Baker Hansen m.m.



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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0074/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sigurd Hoels vei 2, 0655 OSLO
Gnr 128, bnr 33, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 131 i Lumanders hage borettslag, org.nr.
929964381

Selgere
Petter Markussen
Katrine Hage

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)
3 000 000,- (Andel av fellesgjeld)

5 290 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 299 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
5 309 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 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: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

5. etasje - 47 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
I tillegg disponerer leiligheten er bod på 4 kvm i kjeller.

Entré
Innbydende entré med enstavs parkett og lyse, sparklete og malte flater. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i romslig garderobe.

Stue
Lys og romslig stue med god takhøyde på 2,50 meter og

store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen har en naturlig inndeling med plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet i de varmere månedene. Oppvarming via radiator tilknyttet felles vannbåren varmeanlegg.

Kjøkken

Stilrent kjøkken med glatte fronter og god skap- og benkeplass. Laminat benkeplate med planlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap samt kjøl og frys. Ventilator, komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Soverom

Romslig soverom med enstavs parkett og rolige, malte overflater. God plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vindusflater bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Bad

Pent flislagt bad med gulvvarme og moderne innredning. Badet er utstyrt med benkeskap med glatte fronter, servant i helstøpt plate, veggmontert toalett med innebygget sisterner og dusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Standard

Innvendig:

- Glatte innvendige dører.
- Enstavs parkett på gulv.
- Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling: Sparklet og malte plater i entreen. Metallplater i badet. Malte betongelementer i øvrige rom.
- Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stuen.

Ytterdør, vinduer og balkongdør:

- Vinduer med trelags isolerglass fra byggeåret.
- Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeåret.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmodstand.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom:

Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Gulvvarme. Flislagte veggflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:

- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet i badet.
- Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann er montert i fordelerskapet.
- Radiator i stuen tilknyttet vann til vann varmeanlegg felles i boretslaget. Rørene er fordelt i fordelerskapet over klosettet i badet. Det inkluderer gulvvarme i badet.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Øvrige bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1 eller 0.

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

Parkering

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

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

EI-bil: 1.300 kroner for ett år

EI-motorsykel 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

Følgende tilvalg er gjort i forbindelse med kjøpsprosessen:

- Kjøkken: kjøkkeninnredning og vinskap (med stikkontakt), vask (underlimt).
- Bad: toalett, betjeningsplate og servantbatteri.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen var nyoppført ved overtakelse. Ingen arbeid/endringer i vår eiertid.

Selgers egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2023.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med fasadeplater ved denne leilighetens balkong.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles varme tilknyttet radiatorer i boligen.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- TV med veggfeste.
- Vaskemaskin.
- Sengegavl.

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.

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

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

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

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

Oppvarming

Radiator i stuen tilknyttet vann til vann varmeanlegg felles i borettslaget. Det inkluderer gulvvarme i badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1595 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 15 332,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, vaktmestertjeneste, trappevask, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og kapitalkostnader på lån.

Felleskostnadene fordeles slik:

Akonto oppvarming: kr 448,15,-

Lån nr: 9820825033; IN lån 1 - Akonto renter: kr 11 975,-

Felleskostnader: kr 2 908,-

Borettslaget har avdragsfrihet til og med januar 2029.

Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres til kr 3 356,15,- pr mnd. pdd.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Bredbånd (OBOS OpenNet): kr 359,- pr. mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 360 550,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 442 199,- pr. 2024

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har felles avtale med OBOS OpenNet. Selger opplyser om en månedlig kostnad på kr 359,- for bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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.

Selskapslokale og hybel

I hus B finnes et felles forsamlings- og selskapslokale, samt en liten gjesteleilighet som beboerne i Lumanders hage kan reservere. Forsamlingsrommet har kjøkken i enden, og en stor gulvflate egnet for langbord. Hybelen fungerer som et ekstra overnattingsrom til gjester ved behov, og er innredet med dobbeltseng, eget bad og et lite kjøkken.

Andelene skal være på kroner 5000.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Styreleder opplyser om at årsmøte er planlagt 13. april 2026.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og OBOS-medlemmer har forkjøpsrett. Meldefristen er satt til XXX X.XX kl. 23:59. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjenning

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 styregodkjenning. 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 styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 000 000,-pr. 09.02.2026

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208250337

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,79%

Restsaldo: kr 600 629 250,-

Innfrielsesdato: 30.01.2064

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet til og med januar 2029

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.

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. Mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.03. og 30.09.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 74 154 045,-

Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 837 126,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt 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. Tomten er pent opparbeidet med lekeplass, parkområde og barnehage.

Adkomst

Se vedlagt kartskeisse 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 Eiendomsmeistring visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ensjø. Bydelen har de senere årene vært i jevn utvikling og fremstår i dag som et etablert og ettertraktet boområde for både unge, voksne, par og barnefamilier. Området kombinerer nærhet til sentrum med gode grøntområder og et oversiktlig bomiljø. Området får ytterligere løft når NRK etter hvert flytter til Ensjø, noe som forventes å øke attraktiviteten enda mer.

Det er godt tilrettelagt med gang- og sykkelveier, parker og offentlige møteplasser. Området gir en fin balanse mellom byliv og grønne omgivelser, med kort vei til det man trenger i hverdagen.

Dagligvaretilbudet er godt, med flere butikker innen kort gangavstand, blant annet Rema 1000, Kiwi, SPAR Ensjø og søndagsåpen Joker i Tiedemannsbyen. I nærområdet finnes også apotek, frisør og ulike servicetilbud. Gladengveien byr på serveringssteder som Frøken Smillas, Osten, samt bakerier og kafeer. På Kampen

finner man blant annet Kampen Bistro, kjent for tradisjonelle retter i rolige omgivelser.

Trening og fritid er godt ivaretatt i området. Nærliggende treningssentre inkluderer Fresh Fitness, SATS Hasle og SATS Kampen, samt Oslo Fight Club. Jordal Idrettspark sto ferdig i 2020 og tilbyr blant annet ishockey og flerbruksanlegg. Tøyenbadet ligger også i gangavstand og er byens største badeanlegg.

Området har flere grøntarealer som egner seg for tur og rekreasjon. Kampen Park ligger nært og har både utsiktspunkt og aktivitetsmuligheter. Herfra er det naturlig å gå videre til Tøyenparken og Botanisk hage. For lengre turer kan man følge Alnaelva fra Etterstad eller ta turen mot Valle Hovin og Hovindammen.

Det er et godt utvalg av barnehager i området, blant annet Kampen barnehage, Stålverkskroken barnehage, Espira Mariefryd barnehage og Ensjø Torg barnehage. Kampen skole ligger ca. 500 meter unna.

Kollektivtilbudet er svært godt. Ensjø T-bane ligger i umiddelbar nærhet og betjenes av linje 1, 2, 3 og 4, med ca. 5 minutters reisetid til sentrum. Buslinje 37 går fra Etterstadgata og har døgkontinuerlig drift. I tillegg går buslinje 20 og 21 fra Grenseveien, samt nattbuss og flybuss fra Ensjøveien.

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 foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) S-4220, vedtatt 17.12.08. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og

bygningsetatens hjemmeside.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:

Plansak - Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK - Detaljregulering

Saksnummer: 202202903 - Regulerings sak

Beskrivelse: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt hovedkontor for NRK på Ensjø og for å undersøke hvordan dette kan gi merverdi til Ensjø og tilgrensende nabolag. Ensjøveien 3, 5 og 7 består i dag av industritomter som skal transformeres til et attraktivt byområde som er tilrettelagt for myke trafikanter og blir en viktig del av den nye byutviklingen på Ensjø. Gjennom ulike planalternativer skal det undersøkes ulike tilnærminger til utvikling av planområdet slik at NRK kan gis best mulige rammer for det nye hovedkontoret. Planområdet omfatter også nabolomter i sør (Ensjøveien 9, 11, 13 og 15) og deler av Kampen park vest for planområdet, samt areal for sykkelkryssing over Ensjøveien til turvei D2 i nord. Innlemmelsen av nabolomter er gjort for å utforske hvordan Normansløkka best kan kobles til sine omgivelser, og det skal i planarbeidet være et mål å konkret utforske kobling til Kampen park i tråd med VPOR Ensjø (og aktuelle løsningsforslag for slik kobling).

Plansak - Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Til offentlig ettersyn

Saksnummer: 201918011 - Detaljregulering

Beskrivelse: Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmenntilgjengelig 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.

Plansak - Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor - Planprogram til fastsettelse

Saksnummer: 202209626 - Detaljregulering

Beskrivelse: Ensjøveien Utvikling AS ønsker å regulere opp mot 30 000 m² BRA næring, kontor, forretning og bevertning. Planarbeidet skal undersøke hvordan deler av eksisterende bebyggelse kan transformeres og innpasses i den nye bebyggelsen. Viktige tema i planarbeidet er Østre parkdrag, forbindelser, Ensjøveien og ombruk av eksisterende bebyggelse. Hensikten med prosjektet og planforslaget er å tilrettelegge for en utvikling av eiendommene som åpner for ny og mer hensiktsmessig bruk, høyere utnyttelse og høyere kvalitet. Ambisjonen er å få inn flere publikumsrettede tilbud og næringslokaler som både kan benyttes til produksjon og til kontorer.

Byggesak - Saksnummer: 2025/10604 - Ensjøveien 5 - riving av bebyggelse

Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/10575 - Ensjøveien 3 - riving av bebyggelse

Status: Under behandling

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

Status: Under behandling

Plankart - Saksnummer: 2025/08241 - Sigurd Hoels vei 96 - bruksendring av lokale til ubemannet treningssenter

Status: Under behandling

Plankart - Saksnummer: 2025/09881 - Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer

Status: Under behandling

Plankart - Saksnummer: 202511886 - Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer

Status: Under behandling

Plankart - Saksnummer: 2025/09097 - Ensjøveien 12 D - bruksendring fra lager og kontor til treningssenter

Status: Under behandling

Ensjø er under utvikling og fortetting og kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i nærområdet.

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 ligger i aktsomhetssone for forurenset grunn i følge Miljødirektoratets lokalitetsoversikt. Påvirkningsgraden er satt til "akseptabel tilstands med dagens bruk". Se nettside for nærmere informasjon: https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=1076.

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.

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.

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budforhøvelser 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 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 deknings salg 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: 1,00% av salgssum

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. februar 2026

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Megler 2

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sigurd Hoels vei 2

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 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	9 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 🚶 2.5 km

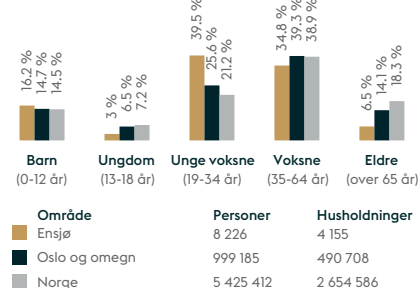
Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	3 min 🚶 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 🚶 0.8 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	1 min 🚶 0.1 km
Petersborg barnehage (0-5 år) 54 barn	4 min 🚶 0.3 km
Kampen kunstbarnehage (1-6 år) 25 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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 🚶

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— 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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SIGURD HOELS VEI 2, 0655 OSLO

Gnr: 128 Bnr: 33 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet



Dato befaring: 16/02/2026
Utskriftsdato: 18/02/2026
Oppdragsnummer: 98942
Referansenr:

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms andelsleilighet i boligblokk med ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard fra byggeåret.

Tilvalg i leiligheten

Følgende tilvalg er gjort i forbindelse med kjøpsprosessen:

- **Kjøkken:** kjøkkeninnredning og venskap (med stikkontakt), vask (underlimt)
- **Bad:** toalett, betjeningsplate og servantbatteri.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Petter Hage Markussen
 Takstmenn: Bjørn Fosser
 Befaring/tilstede: Eier: Petter Hage Markussen og Katrine Hage Markussen , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 128 Bnr: 33
 Eiet/festet: Eiet
 Adresse: Sigurd Hoels vei 2, 0655 OSLO

Andelsleilighet

Selskap: LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
 Organisasjonsnr: 929 964 381
 Eier: Petter Hage Markussen og Katrine Hage Markussen
 Andelsnummer: 131

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/02/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	10/02/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	16/02/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2023

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
5. etasje	47	0	0	8
Sum bolig:	47	4	0	8
Sum BRA:	51			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med fasadeplater ved denne leilighetens balkong.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmt vann.
- Felles varme tilknyttet radiatorer i boligen.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
Ferdigattest for bygningen er mottatt.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV dokumentasjon fra boligen var ny, ligger bak innlogging i Vibbo.no. Denne er lik for alle boliger i borettslaget.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering:

TC: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeåret.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydnotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og soverommet.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 m².
Terrassebord på dekket og rekkverk i metall, fasadeplater og glassplater.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet i entreen.
Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann er montert i fordelerskapet. Disse er funksjonstestet og funnet i orden.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiator i stuen tilknyttet vann til vann varmeanlegg felles i borettslaget. Rørene er fordelt i fordelerskapet over klosettet i badet.
Det inkluderer gulvvarme i badet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, venskap og kjølfrys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entreen. Metallplater i badet. Malte betongelementer i øvrige rom.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeinnredning på soverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som uaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da anlegget er tilnærmet nytt og det foreligger dokumentasjon som også innebærer samsvarserklæring for nytt anlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: FDV dokumentasjon for badet, er en del av dokumentasjonspakken i Vibbo.no

Våtromsgulv - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det er utført banketest og det ble ikke påvist bom eller hulromslyd under noen fliser.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtromsvegger - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Det er utført banketest og det ble ikke påvist bom eller hulromslyd under noen fliser.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad, 5. etasje

Beskrivelse:

Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Markussen, Petter	9578-5999-4-2610798	2026-02-10 12:42:06
Hage, Katrine Finnøy	9578-5999-4-3547554	2026-02-10 09:58:45



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 meglere som står for salget.

Utfylt dato
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0074/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sigurd Hoels vei 2, 0655 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Petter Markussen, Katrine Hage	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 9. november 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: 31472177 Forsikret i: DNB	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen var nyoppført ved overtakelse. Ingen arbeid/endringer i vår eiertid.

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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 uten boligselgerforsikring


Oppdragsnummer: 14-0074/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg


Navn	Dato	Navn	Dato
Hage, Katrine Finnøy	2026-02-10	Markussen, Petter	2026-02-10
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Hage, Katrine Finnøy		 bankID Markussen, Petter	




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




Adresse Sigurd Hoels vei 2, 0655 OSLO	
Dato for energimerking 19.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-261444
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300838207
Gårdsnummer 128	Bruksnummer 33
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101






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 47,0 m²	Oppvarmet bruksareal 47,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 102,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 102,69 kWh/m²	Totalt levert pr. år 4 826 kWh
---	--



Sigurd Hoels vei 2, 0655 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sigurd Hoels vei 2, 0655 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0074/26 . Vår ref.: 0754-1-5026

Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 929964381
Andelseier: Markussen, Petter Hage
Medeier: Markussen, Katrine Hage
Leilighetsnummer: 5026
Adresse: Sigurd Hoels Vei 2, 0655 OSLO
Andelsnummer: 131
Gnr. 128
Bnr. 33

Borettsinnskudd: Kr. 2 000 000,00 ,–

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): Ja
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 fratrukk 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 styregodkjenning 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@styrerrommet.no og eierskifte@obos.no.

Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Måling av oppvarming og oppvarming av varmt tappevann. Strømvavlesningskjema 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
Låntype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo:	600 629 250,00
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:

Totalte felleskostnader pr. Månedlig intervall: 15 331,15,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	448,15	
Lån nr: 9820825033; IN lån 1 - Akonto renter	11 975,00	
Lån nr: 9820825033; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 908,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	319,-
Fradragsberettigede kostnader:	153 582,-
Annen formue:	16 192,-
Gjeld:	3 000 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208250337
Restsaldo:	3 000 000,00
Kapitalkostnader:	11 259,84
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 3 000 000,00,-, 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Lars Iver Wiig, e-post: lumanders.hage@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> 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 borettslaget 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

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

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(boret) 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.

- (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 fratrukk 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) Nekte 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.

- (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.

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.

(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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Andelseierne har tilgang til felles takterrasser som ligger i bygg B og C. Bruken av takterrassene er regulert i husordensreglene.
- (5) 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.

- (6) 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.
- (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.

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.

- (8) 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 handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplasse i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass 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.

- (9) 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.
- (10) 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 offentlige 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.

- (11) 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.

- (12) 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.

- (13) Borettslaget har et felleslokale/leilighet beliggende i hus B. Bruken av felleslokalet er regulert i husordensreglene.
- (14) 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.

(15) 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.

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 utskifting 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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting 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. 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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.

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.

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 framtreddende 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
 - 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 boretslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om boretslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

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. 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 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.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses 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 henses 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 henses 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 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

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.

§ 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. 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. 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 søknadspiktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med markise eller parabol.

Videre kreves styrets godkjenning 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/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill/balkong, terasse

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terasse. 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/terasse. 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. Beboeres balkong/terasse er privat, men aktiviteter utført her må ikke føre til unødig sjenanse for naboer. Eksempler på dette kan være, men er ikke begrenset til, høylytte musikkannlegg på balkong/terasse, roping/skriking på balkong/terasse, sterke lukter som røkelse eller andre midler på balkong/terasse. Balkongene skal ikke brukes til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong. Styret kan illegge pålegg om å fjerne gjenstander og/eller rydde opp.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 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 karmen, 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.

§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.

§ 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, grønntanlegg 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:



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mars 2025 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie. Adressen er: Bøkkerveien 15, 0579 Oslo.

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. Valg av protokollvitner samt protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av husordensregler. (vedlegg) se side 26 - innsendt av styret
7. Mindre tuss og bæsje i borettslaget - forslag til tiltak, (vedlegg) se side 35
8. Forsalg til endring av vedtekene - Innsendt av styret.
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

Valg av protokollvitner samt protokollfører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Flataker foreslås som protokollfører. Lars Iver Wiig og Mathews Ambalathil foreslås som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 24 754 Signert revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 322 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 322 000 kr

Sak 6

Forslag til endring av husordensregler. (vedlegg) se side 26 - innsendt av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Endring av husordensregler vedtas slik de er foreslått.

Forsalg for paragraf 11 vil bli foreslått under saken foreslått fra Mehmet.

Forslag til vedtak 1

Paragraf 1 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 2

Paragraf 3 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 3

Paragraf 4 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 4

Paragraf 5 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 5

Paragraf 8 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 6

Paragraf 9 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 7

Paragraf 10 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 8

Paragraf 12 endres ihht forslag fra styret.

Vedlegg

3. Forslag til endring av husordensregler.pdf

4. Samlet oversikt over husordensreglene slik de fremstår hvis styrets forslag til endringer blir vedtatt.pdf

Sak 7

Mindre tiss og bæs i borettslaget - forslag til tiltak, (vedlegg) se side 35

Forslag fremmet av:

Mehmet Martinsen Denizer, Sigurd Hoels Vei 26

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For beskrivelse av saken, se vedlegg angående "Mindre tiss og bæs i borettslaget - forslag til tiltak"

Tiltak som foreslås:

1. Skilting med lufting av hund - forbud (se vedlegg 1)

2. Informasjonsskriv fra styret til beboere/hundeiere som påpeker at lufting på fellesområder ikke er tillatt (se vedlegg 2)

Styrets innstilling

Forslag fra styret, som motforslag til forslag fra Mehmet Martinsen Denizer:

Forklaring: Styret ser seg enige i forslagstillers bekymring for lufting av hund på borettslagets fellesområder. Styrets forslag avviker på to punkter. Videre ser styret at det henvises til endring i VEDTEKTER. Foreslåtte endringer ligger i borettslagets HUSORDENSREGLER.

1. Forslag om forbud mot lufting av hund bør ikke vedtas. Styret foreslår en alternativ løsning med oppfordring til å vise hensynsom et alternativ til forbud. Styrets forslag til endring av husordensreglene eller ellers lik forslagstillers.

2. Sone merket med rødt utvides til å også gjelde i forkant av markterrasser.

Forslag fra styret til ending av husordensreglene er i eget vedlegg og inneholder forslag for flere av paragrafene, samt ferdige nye husordensregler, hvis alle endringene vedtas.

Forslag til vedtak 1

1. Skilting med lufting av hund - forbud (se vedlegg 1) 2. Informasjonsskriv fra styret til beboere/hundeiere som påpeker at lufting på fellesområder ikke er tillatt (se vedlegg 2) 3. Presisering av eksisterende vedtekter (se vedlegg 3)

Forslag til vedtak 2

Stemme for styrets innstilling

Vedlegg

5. Mehmet -Sak til årsmøte 2025. SHV26.pdf

6. Forslag til endring av paragraf 11 fra styret i husordensreglene.pdf

Sak 8

Forsalg til endring av vedtekene - Innsendt av styret.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av vedtekter, sist endret 15. januar 2024

Endring nummer 1:

Forklaring: Tekst som er falt ut ved siste endring av vedtektene foreslås tatt inn på opprinnelig sted:

Endring:4. Boret og overlating av bruk - 4-1 Boretten - (7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas

Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring nummer 2:

Forklaring: Ny tekst inn i vedtekter som binder andelseiere til å følge de til enhver tids gjeldene husordensregler.

Ending: 4. Boret og overlating av bruk - 4-1 Boretten - (Nytt punkt 4) Andelseierne plikter å følge de til enhver tids gjeldende husordensregler, samt sørge for at alle beboere i andelen gjøres kjent med husordensreglene.

Endring nummer 3:

Forklaring: Hvis endring nummer 2 vedtas, må alle påfølgende punkter etter nytt punkt endres. Tallrekke forflyttes en plass.

Endring: Alle påfølgende punkter etter nytt punkt 4 endres. Tallrekke forflyttes en plass.

Forslag til vedtak 1

Endring 1 vedtas

Forslag til vedtak 2

Endring 2 vedtas

Forslag til vedtak 3

Endring 3 vedtas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathews Varghese Ambalathil

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Lars Iver Wiig, Sigurd Hoels Vei 22

Styremedlem Gitte Calmeyer, Sigurd Hoels Vei 10

Styremedlem Mehmet Denizer, Sigurd Hoels Vei 26

Styremedlem Mathea Christine Hansen, Sigurd Hoels Vei 12

Styremedlem Jon Vegard Wasvik, Sigurd Hoels Vei 16

Varamedlem Mathews Ambalathil, Sigurd Hoels vei 6

Varamedlem Khoa Dang Do Sigurd, Hoels Vei 24

Varamedlem Per-Håvard Martinsen, Blokkaveien 3 H

Varamedlem Olav Håkon Tran, Sigurd Hoels vei 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

Mathea Christine Hansen, Sigurd Hoels Vei 12

Varadelegert:

Jon Vegard Wasvik, Sigurd Hoels Vei 16

Valgkomiteen

Olav Ese Haga Sigurd, Hoels Vei 12

Marie Toresdatter Myrvold, Sigurd Hoels Vei 6

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 906 49100, og e-post Lumanders.Hage@styrerrommer.no. Se Lumanders Hage Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/lumanders-hage/om> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no, som er borettslagets kommunikasjonskanal.

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. Se «Tema-knapper» på Vibbo for viktig informasjon.

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

Første innflytting skjedde i august 2023.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lumanders Hage Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Styrets og borettslagets første periode skal oppsummeres. Mye av styrets arbeid i denne første økten har vært å få på plass avtaler og normal drift, og sørge for at alle som bor hos oss skal finne seg godt til rette. Vannsaken har dessverre overskygget mye. Det ble brukt mye tid og energi på noe så grunnleggende som rent og trygt vann. Styret har jobbet tett sammen med OBOS, Veidekke og Bærums Verk Rørleggerbedrift for å finne årsaken til at vannet hadde dårlig kvalitet, og gjenopprette god vannkvalitet. Selv om vi ble ignorert og ikke tatt på alvor den første tiden, kom OBOS etter hvert sterkt på banen for å løse problemet sammen med leverandørene. Det ble satt inn store ressurser for å fjerne mugg og sopp i vannsystemet. Vi kan nå på slutten av 2024 kan glede oss over flere måneder med topp vannkvalitet, og saken følges nøye videre. Det bestilles månedlige vannprøver og alle som føler seg usikre kan få prate med OBOS sin kontaktperson for ytterligere oppfølging.

Når våren 2024 endelig kom og isen smeltet, lå det om lag 7,5 tonn grus på gårdsplassen vår. Siden det ikke var valgt styre for borettslaget før januar 2024 var det heller ikke laget avtale med Coor for fjerning av grus. Styret så straks at skulle borettslaget skinne innen 17. mai, måtte det en dugnad til for å fjerne grusen. Vi kalte hastig inn til dugnad en ettermiddag i april, og koster ble satt ut. Vi ble overrasket av en super respons, grusen ble feid sammen på rekordtid. Vi ser at dugnadsånden og bomiljøet er helt på topp i borettslaget vårt.

Lumanders Hage har 14 oppganger og 14 heiser. Vi teller 214 boliger fordelt på fem blokker. Styret får mange henvendelser, innspill og meninger. Vi tar med oss alt vi får av innspill, for til slutt å lage gode løsninger for bomiljøet. Vårt kommunikasjonssystem Vibbo sikrer at alle meldinger kommer fram, og blir tatt vare på for ettertiden. Styret er avhengig av at alle benytter Vibbo, det er der vi får til dialog med alle. I det denne beretningen skrives i slutten av januar 2025 har styret svart ut 1083 meldinger på Vibbo. Vi får meldinger om stort og smått, og har delt inn tema områdene mellom styremedlemmene. Se på Temaknappene på Vibbo, de inneholder viktig informasjon og viser hvem i styret som har ansvar for de forskjellige områdene. Vi forsøker å svare ut henvendelser så raskt som mulig.

Garasjen og vannansamlingen på vinteren 23/24 ble raskt et problem. Vi har ikke sluk i garasjen og vannet må suges opp manuelt. Det ligger derfor et stort ansvar for alle som kjører inn en bil i garasjen, og fjerne snø på bilen før man kjører inn. Den første vinteren engasjerte vi et firma for å suge opp vann ved flere anledninger. Total kostnad beløp seg til Kr 130 000. Vi så raskt at vi måtte kjøpe inn eget utstyr for å fjerne vannet i garasjen. Vi har nå kjøpt inn en vaskemaskin som også suger opp vann. Med dette innkjøpet holder vi vannmengden unna, samtidig ser vi at innkjøpet tjener seg inn på to vintere. Maskinen benyttes også til garasjevask.

Brannvarslingsanlegget og sprinklersystemet vårt har skapt litt frustrasjon i innkjøringsperioden. Anlegget er nå under revisjon, og vi får luket ut alle oppstartsproblemene. Det er lovpålagt å ha dette systemet og vi vil

understreke viktigheten av å sette seg inn i hvordan systemet fungerer. Det er sprinklerhoder i alle rom, vær varsom med dem. Skulle man ved et uhell slå i stykker sikringen i sprinklerhodet, vil det komme veldig mye brunt og rustent vann ut i leiligheten. Det blir etter hvert lagt ut kiler i alle oppganger som passer inn i åpningen på sprinklerhodet. Vi kan da begrense skaden på bygget hvis en sprinkler blir utløst ved et uhell.

God søppelhåndtering er viktig for borettslaget. Vi har fire søppelbrønner til restavfall og tre til papp. Vi betaler kun for restavfall i Oslo, og kostnadene er ganske store. Vi vil forsøke å redusere til tre brønner med restavfall, det vil spare mye på fellesutgiftene. Glass/metall-søppelbrønner har vært feilplassert, og kommunen godkjente ikke hentestedet. Saken ble utbedret av Veidekke og er nå godkjent av kommunen. Vi oppfordrer alle til å benytte Oslo kommune sin gjenvinningsstasjon ved Kampenparken for større gjenstander, store mengder papp eller annet avfall.

Garasjen er levert med ladeanlegg for elbiler. Alle parkeringsplassene er klargjort for ladere fra produsenten Zaptec. Beboere kan velge å kjøpe eller leie utstyr. Det er inngått avtale om drift av anlegget med Elaway. Vi opplever at laderne er ustabile, men har funnet en mulig årsak til problemene. Det er opprettet et eget nettverk for elbilladerne og laderne flyttes over til dette.

Fellesrom og utleiehybel er satt i gang for utleie. Fellesrommet har fått nødvendig kjøkkenutstyr, bord og stoler. Vi har til å begynne med kjøpt inn/lånt brukte ting, samt kjøpt nye møbler til utleiehybelen. Noe arbeid gjenstår fortsatt, og resten kommer på plass etter hvert. Se temaknapp på Vibbo for reservasjon.

Styret ser at det er flere som benytter sykkel om vinteren. Det medfører ekstra vask og vedlikehold. For å holde kostnadene så lave som mulig vil vi etablere et eget parkeringsområde for de som benytter sykkel om vinteren. Vi vil prøve å etablere dette i sykkelparkeringen under bygg B/C, så nær inngangen som mulig.

I overgangen april/mai ble lekeplassen i borettslaget kontrollert og godkjent av ekstern kontrollør. For å sikre at alle apparatene er i god stand og ikke medfører fare for barn og andre, utføres det årlig kontroll på vårparten.

Oppsummert i forhold til regnskap for borettslaget, og basert på årsregnskapet for Lumanders hage borettslag for 2024, kan vi trekke følgende hovedpunkter:

1. **Inntekt:** Regnskapet viser en totalinntekt på 10 630 837 men av disse er 1 534 657 feilført og egentlig inntekt er 9 096 180 kr.
2. **Driftskostnader:** Regnskapet viser også at driftskostnader har vært 8 458 810 kr, mens egentlig driftsutgifter er på 6 924 153 som reflekterer de nødvendige kostnadene for vedlikehold, drift og administrasjon av borettslaget. De største kostnadene er relatert til vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift, og kostnader knyttet til vedlikehold av bygninger og heiser. Det er viktig å se borettslags regnskap sammen med Lumanders hage Eierseksjons sameiets(ES) regnskap, da de største utgiftene for eksempel vann og avløpsavgiftene betales gjennom ES.
3. **Godt driftsresultat:** Borettslaget har et driftsresultat før finansposter på 2 172 027 kr, som viser at det er kontroll på driften og at inntektene har vært tilstrekkelige for å dekke kostnadene. Selv om det har vært store utgifter pga dårlig vannkvalitet og for mange innbrudd har driften gått i pluss. Styre har investert i maskin for å sugge opp vann i garasjen som et tiltak for å spare fremtidige utgifter.
4. **Finansinntekter:** Finansinntektene er relativt beskjedne med et positivt resultat på 78 625 kr.
5. **Positivt nettoresultat:** Borettslaget har et nettoresultat på 2 250 652kr, som indikerer en sunn økonomisk situasjon for 2024. Dette overskuddet kan bidra til god likviditet i 2025.
6. **Konklusjon:** Borettslaget har hatt et positivt år økonomisk, og det er viktig å fortsette med god kostnadskontroll og investering i vedlikehold for å opprettholde den gode økonomiske situasjonen. Tilstrekkelig bufferkapital bør bygges opp i mens bygget er nytt og har lave vedlikeholdskostnader. Overskuddet er tilstrekkelig nok til å unngå økning i fellesutgifter i 2025 selv om styre regner med en utgiftsøkning på ca 10-15%

i år. Styre er ikke fornøyd med Obos som forretningsfører som dessverre ikke har levert ihht. forventningene. De har gjort mange feil i regnskap og skapt mye frustrasjon og merarbeid. Måling av varmtvannsbruk, er ikke blitt foretatt pga. manglende rapport fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Fremtidige planer:

Styret vil starte arbeid med vedlikeholds- og utskiftingsplan. Alle leverandørene blir kontaktet, og vi setter opp en plan/budsjett for vedlikehold og utskiftning av utstyr og bygg fornyelse.

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929 964 381, KUNDENR. 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. Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 292 281	1 071 217
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	74 154 045	107 531 774
Tilført bygg	0	-1 050 840 084
Tilført tomt	0	4 870 305
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-236 250
Tillegg for nye langsiktige lån	0	809 244 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	-4 920 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-71 904 040
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	0	241 645 779
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 013 755	221 064
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 306 036	1 292 281
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	3 605 642	7 880 914
Kortsiktig gjeld	-299 606	-6 588 633
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 306 036	1 292 281

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929 964 381, KUNDENR. 754

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		35 265 943	6 168 223	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	8 759 428	1 462 552	8 658 000	8 768 740
Ladeinntekter EL-bil		75 100	0	0	0
Andre inntekter	3	1 796 309	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		45 896 780	7 631 775	8 658 000	8 768 740
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 402	0	-45 000	-45 000
Styreonorar	5	-322 000	0	-322 000	-322 000
Revisjonshonorar	6	-13 214	0	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-273 780	-52 239	-245 000	-257 000
Konsulentonorar	7	-12 365	0	-50 000	-50 000
Kontingenter		-42 800	0	-42 800	-45 150
Drift og vedlikehold	8	-534 029	-49 981	-560 000	-875 000
Kommunale avgifter	9	-2 058 670	-86 366	-844 000	-645 848
Kostnader sameie		-4 349 896	-1 017 348	-5 603 000	-4 879 716
Energi/fyring		-25 263	-2 522	-200 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 850	0	-64 500	-67 000
Andre driftskostnader	10	-710 542	-54 108	-535 000	-743 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 458 810	-1 262 564	-8 523 300	-7 995 614
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		37 437 970	6 369 211	134 700	773 126
Innbetalt andel fellesgjeld		71 904 040	107 310 710	0	0
DRIFTSRESULTAT		109 342 010	113 679 921	134 700	773 126
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 625	20 822	0	75 000
Finanskostnader	12	-35 266 590	-6 168 969	0	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 187 965	-6 148 147	0	64 000
ÅRSRESULTAT		74 154 045	107 531 774	134 700	837 126
Overføringer:					
Til annen egenkapital		74 154 045	107 531 774		

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929 964 381, KUNDENR. 754

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 050 840 084	1 050 840 084
Tomt		289 699 916	289 699 916
Andre varige driftsmidler	14	236 250	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 340 776 250	1 340 540 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		125 017	88 373
Andre kortsiktige fordringer	15	230 830	225 217
Energiavregning	16	107 770	0
Driftskonto OBOS-banken		2 756 781	952 330
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 600	0
Sparekonto OBOS-banken		368 645	6 614 995
SUM OMLØPSMIDLER		3 605 642	7 880 914
SUM EIENDELER		1 344 381 892	1 348 420 914
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 5 000		1 070 000	1 070 000
Annen egenkapital	17	181 687 036	107 532 991
SUM EGENKAPITAL		182 757 036	108 602 991
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	625 109 250	697 013 290
Borettsinnskudd	19	536 216 000	536 216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 161 325 250	1 233 229 290
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		93 205	112 588
Skyldige offentlige avgifter	20	23 650	0
Påløpte renter		182 751	6 168 969
Energiavregning		0	307 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		299 606	6 588 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 344 381 892	1 348 420 914
Pantstillelse	21	1 340 540 000	1 340 540 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025

Styret i Lumanders Hage Borettslag

Lars Iver Wiig

Gitte Calmeyer

Mehmet Denizer

Mathea Christine Hansen

Jon Vegard Wasvik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 396 453
Garasjeleie	228 800
Akonto oppvarming	108 482
Diverse	25 693
Kapitalkostnader på IN-lån	35 035 388
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	230 555
Overført til kapitalkostnader	-35 265 943
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 759 428

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	51 034
Viderefakturerte kostnader s 921 LUMANDERS HAGE ES	1 603 257
Overført fra OBOS Nye Hjem	100 000
Skadesak	7 919
Utleie	34 100
SUM ANDRE INNTEKTER	1 796 309

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 322 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 490, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 214.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 365
SUM KONSULENTHONORAR	-12 365

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-135 256
Drift/vedlikehold VVS	-42 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-169 229
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 755
Kostnader dugnader	-2 930
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-534 029

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 320
Vann- og avløpsavgift	-1 534 657
Renovasjonsavgift	-522 693
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 058 670

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-27 200
Driftsmateriell	-13 310
Diverse utstyr	-18 273
Vakthold	-269 261
Renhold ved firmaer	-280 041
Andre fremmede tjenester	-77 517
Kontor- og datarekvisita	-6 990
Trykksaker	-14
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 490
Andre kontorkostnader	-2 842
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-6 548
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-710 542

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24 975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 650
SUM FINANSINTEKTER	78 625

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 187 506
Renter mellomfinansiering	-3 078 437
Renter på leverandørgjeld	-647
SUM FINANSKOSTNADER	-35 266 590

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	1 050 840 084
SUM BYGNINGER	1 050 840 084

Tomten ble kjøpt i 2023
Gnr.128/bnr.33
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gulvvaskemaskin	
Tilgang 2024	236 250
	236 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	236 250

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto l-lån	137 130
Garasjeleie betalt i 2025, inntektsført i 2024	93 700
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	230 830

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 102 435
SUM INNETEKTER	-3 102 435

KOSTNADER

Fjernvarme	3 210 205
SUM KOSTNADER	3 210 205

SUM ENERGIAVREGNING	107 770
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	109 782 996
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	71 904 040
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	181 687 036

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2024	-697 013 290
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	71 904 040
	-625 109 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-625 109 250

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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. Estimater

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	Første avdrag er 30/04-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2029	
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: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 650

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	536 216 000
Pantelån	625 109 250
Beregnete IN-forpliktelser	71 904 040
TOTALT	1 233 229 290

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

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

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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettviseende 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 avvike 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.

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 modifierer 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 rettviseende 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, 19. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-19 08:41:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X31DC-PP5IB-BI2TH-BK8SE-158EN-LMTZ

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

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 signatørens 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.

25 av 42

04/15/25 Signert revisjonsberetning.pdf

Endringer i husordensreglene

Styret har forslag til endringer i enkelte punkter i husordensreglene. Først følger de enkelte forslagene til endringer, med dagens tekst og endringsforslaget. Til slutt i denne saken ligger en samlet oversikt over husordensreglene. **Endringer er markert med gult**, og tekst som foreslås fjernet er strøket over. Avstemning vil gjøres for hver paragraf.

Styret foreslår endringer i følgende paragrafer:

§1 Husordensreglene

Styret foreslår å legge til "husordensregler" i andelseiers forpliktelser.

§ 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, borettslagets vedtekter **og husordensregler**. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§3 Orden i fellesområdene

Styret foreslår å presisere antallet takterasser.

Forslag til endring: § 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogn, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Sykler, barnevogner og rullator kan stilles opp på oppmerkede områder. 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 borettslaget 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

Styret foreslår å presisere ansvaret den enkelte andelseier har for fjerning av snø og is på egen balkong.

Forslag til endring: § 4 Rensing av sluk på markterrasse/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 markterasser er å regne som rømningsvei ved evakuering av bygget, og må holdes fri for snø og is.**

§5 Avfallshåndtering

Styret foreslår å fjerne tekst om containere fra Røde Kors, da disse er fjernet.

Forslag til endring: § 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. 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 andelseier.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Styret foreslår en gjennomgående endring i paragrafen som oppdaterer den til å være i tråd med anlegget i vårt borettslag.

Gammel tekst: § 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Forslag til ny tekst: § 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, terrasse

Styret foreslår en justering av tekst, for å tydeliggjøre regler for bruk av balkong, inklusive grilling.

Gamme tekst: § 9 Bruk av grill/balkong, terrasse

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. 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/terrasse. 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. Beboeres balkong/terrasse er privat, men aktiviteter utført her må ikke føre til unødig sjenanse for naboer. Eksempler på dette kan være, men er ikke begrenset til, høylytte musikkanlegg på balkong/terrasse, roping/skriking på balkong/terrasse, sterke lukter som røkelse eller andre midler på balkong/terrasse. 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.

Forslag til ny tekst: § 9 Bruk av balkong/markterrasse, og grilling mv.

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

Styret foreslår, etter et økende problem, å presisere at det ikke skal parkeres på unummererte plasser eller foran inngangsdører i garasjen, samt at biler parkert på slike steder kan bli fjernet for eiers regning. Fordi det ofte forekommer utlån av nummererte plasser til andre i borettslaget eller beboeres gjester foreslås det ikke tilsvarende for nummererte plasser.

Gammel tekst: § 10 Parkering. Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Forslag til ny tekst: § 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

Styret foreslår å presisere at dyr skal holdes borte fra uteområdene til andeler med markterrasse. Det har kommet inn et alternativt forslag fra en andelseier. Endring fra forslagsstiller Mehmet Denizier vil medføre avvik fra styrets forslag til denne paragrafen. Et kart som viser områdene det henstilles til å ikke luften, blir lagt inn i husordensreglene.

Forslag til endret tekst § 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 uteområdene til andeler med markterrasse, 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 karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg 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 avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12 Brudd på husordensreglene

Styret foreslår å presisere at det kan ilegges overtredelsesgebyr for gjentatte brudd på husordensreglene. Det er økt andel av utleie i borettslaget. Dette medfører behov for sanksjonering fra styrets side, slik at vi kan ha reell mulighet for påvirkning mot andelseier.

Forslag til endret tekst: §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.

Samlet oversikt over husordensreglene slik de fremstår hvis styrets forslag til endringer blir vedtatt.

HUSORDENSREGLER FOR LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

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, 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 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.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogn, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Sykler, barnevogner og rullator kan stilles opp på oppmerkede områder. 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 terrasser 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. Bortkjøring av hensatt avfall vil belastes 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 godkjenning 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 plakater.

§9 Bruk av balkong, terrasse og grill

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 parkeringsplassene 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 uteområdene til andeler med markterrasse, 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 karmen, 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.

§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
rett til å holde

søker herved om

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 karmen, 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 endringene 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:

Mindre tiss og bæsje i borettslaget - forslag til tiltak

Mehmet Martinsen Denizer
Sigurd Hoels Vei 26

Beboere lufter hunden på fellesområdene, ved lekeplassene, sandkassen og gresset for øvrig. Her tisser og bæsjer hundene. Jeg registrerer dette som et økende problem da jeg observerer dette oftere og har snakket med en del beboere som er enig.

Jeg er selv veldig glad i hunder og ønsker å ha firbente venner i Lumanders Hage, men jeg håper at fellesområder ikke mistolkes som hundetoalett. Her skal våre barn leke og ha det hyggelig uten frykt for å få urin og bæsje på seg. Jeg mener vi beboere har en førsterett på et ekskrementfritt fellesområde over hundeeiers ønske om å la hunden tisse og bæsje der det passer eier.

De fleste hundeeiere er flinke og vet at de ikke skal luften hunden sin i fellesarealene. De unngår at hunden gjør fra seg på fellesområdene ved å ha stramt bånd inne i gården frem til de kommer ut. Jeg tror ikke noen har dårlige intensjoner, jeg tror man bare ikke tenker seg om eller er klar over reglene. Spesielt i fravær av skilting eller tilbakemeldinger så kan man raskt tenke at dette er ok.

Jeg vil ikke rette kritikk mot noen, jeg ønsker kun å få det hyggeligere for alle i Lumanders Hage: voksne, barn og hunder. Jeg foreslår derfor følgende tiltak:

1. Skilting med lufting av hund - forbud (se vedlegg 1)
2. Informasjonsskriv fra styret til beboere/hundeeiere som påpeker at lufting på fellesområder ikke er tillatt (se vedlegg 2)
3. Presisering av eksisterende vedtekter (se vedlegg 3)

Avslutningsvis vil jeg understreke:

- Jeg liker hunder
- Jeg liker ikke tiss og bæsje
- Det er mange i borettslaget som er flinke og lufter hunden på egnede steder
- Jeg tror ikke at de jeg henviser til har onde intensjoner

Vennlig hilsen Mehmet 😊
SHV 26

Vedlegg 1

1. Skilting med lufting av hund - forbud



Et skilt som angir at det ikke er tillatt å lufte hund her. Skiltene plasseres 3-4 steder på fellesområdene.

Vedlegg 2

2. Informasjon ut til beboere/hundeiere

For å ha hund i Lumanders Hage må man søke styret (§ 11 Dyrehold). Det betyr at styret skal kjenne til alle som har hund og kan dermed kontakte disse med, eksempelvis, følgende informasjon:

“Kjære hundeeier. At hunder gjør fra seg på fellesområdene i borettslaget er dessverre et økende problem. Vi vil minne om at lufting av hund på fellesområdene ikke er tillatt. Vennligst ikke luft hunden over det røde området i bildet nedenfor.”



Vedlegg 3

3. Presisering av eksisterende vedtekter

Nåværende vedtekter:

§ 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 karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Endres til:

§ 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 karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Hundeiere skal holde stramt bånd inne på fellesområdene og skal gå ut av borettslaget for å la hunden gjøre fra seg. Områdene i rødt i bildet nedenfor skal ikke brukes til lufting av hund. Det samme gjelder hager i førsteetasje



Forslag til endret tekst § 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 uteområdene til andeler(boliger) med markterasse, 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 karmen, 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 avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.03.25

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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 929964381

Møtet ble avholdt 4. mars kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie. Adressen er: Bøkkerveien 15, 0579 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 (Rådgiver fra Obos)

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner samt protokollfører

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Andreas Flataker foreslås som protokollfører. Lars Iver Wiig og Mathews Ambalathil foreslås som protokollvitner

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 322 000 kr.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 322 000 kr

✓ Vedtatt.

6. Forslag til endring av husordensregler. (vedlegg) se side 26 - innsendt av styret

Styrets innstilling

Endring av husordensregler vedtas slik de er foreslått.

Forslag for paragraf 11 vil bli foreslått under saken foreslått fra Mehmet.

Forslag til vedtak:

Forslag 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 er vedtatt.

✓ Vedtatt.

7. Mindre tiss og bæsj i borettslaget - forslag til tiltak, (vedlegg) se side 35

Fremmet av: Mehmet Martinsen Denizer, Sigurd Hoels Vei 26

For beskrivelse av saken, se vedlegg angående "Mindre tiss og bæsj i borettslaget - forslag til tiltak"

Tiltak som foreslås:

1. Skilting med lufting av hund - forbud (se vedlegg 1)
2. Informasjonsskriv fra styret til beboere/hundeiere som påpeker at lufting på fellesområder ikke er tillatt (se vedlegg 2)

Styrets innstilling

Forslag fra styret, som motforslag til forslag fra Mehmet Martinsen Denizer:

Forklaring: Styret ser seg enige i forslagstillers bekymring for lufting av hund på borettslagets fellesområder. Styrets forslag avviker på to punkter. Videre ser styret at det henvises til endring i VEDTEKTER. Foreslåtte endringer ligger i borettslagets HUSORDENSREGLER.

1. Forslag om forbud mot lufting av hund bør ikke vedtas. Styret foreslår en alternativ løsning med oppfordring til å vise hensynsom et alternativ til forbud. Styrets forslag til endring av husordensreglene eller ellers lik forslagstillers.
2. Sone merket med rødt utvides til å også gjelde i forkant av markterrasser.


Forslag fra styret til ending av husordensreglene er i eget vedlegg og inneholder forslag for flere av paragrafene, samt ferdige nye husordensregler, hvis alle endringene vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:




1. Skilting med lufting av hund - forbud (se vedlegg 1) 2. Informasjonsskriv fra styret til beboere/hundeiere som påpeker at lufting på fellesområder ikke er tillatt (se vedlegg 2) 3. Presisering av eksisterende vedtekter (se vedlegg 3)

 Ikke vedtatt.


Forslag til vedtak 2:

Stemme for styrets innstilling

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag fra forsamlingen: Forbud om lufting av hund på samtlige grøntområder og/ved hver mark terrasse. Innstiller til samme endring av husordensreglene som styret.

 Vedtatt. Benkeforslag vedtatt, 40 stemmer for av 62 stemmeberettiget.

8. Forsalg til endring av vedtekene - Innsendt av styret.

Endring av vedtekter, sist endret 15. januar 2024

Endring nummer 1:

Forklaring: Tekst som er falt ut ved siste endring av vedtektene foreslås tatt inn på opprinnelig sted:

Endring:4. Borett og overlating av bruk - 4-1 Boretten - (7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas

Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring nummer 2:

Forklaring: Ny tekst inn i vedtekter som binder andelseiere til å følge de til enhver tids gjeldene husordensregler.

Ending: 4. Borett og overlating av bruk - 4-1 Boretten - (Nytt punkt 4) Andelseierne plikter å følge de til enhver tids gjeldende husordensregler, samt sørge for at alle beboere i andelen gjøres kjent med husordensreglene.

Endring nummer 3:

Forklaring: Hvis endring nummer 2 vedtas, må alle påfølgende punkter etter nytt punkt endres. Tallrekke forflyttes en plass.

Endring:Alle påfølgende punkter etter nytt punkt 4 endres. Tallrekke forflyttes en plass.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 1,2 og 3 vedtatt.

 Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Iver Wiig

Følgende stilte til valg:

Lars Iver Wiig

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathews Varghese Ambalathil

Annette Antonsen

Annikken Jermstad

Jon Vegard Wasvik

Følgende stilte til valg:

Mathews Varghese Ambalathil

Øystein Anthossen

Annette Antonsen

Khoa Dang Do

Annikken Jermstad

Jon Vegard Wasvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Anthossen

Gitte Calmeyer

Khoa Dang Do

Per Håvard Martinsen

Følgende stilte til valg:

Øystein Anthossen

Gitte Calmeyer

Khoa Dang Do

Per Håvard Martinsen

10. 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

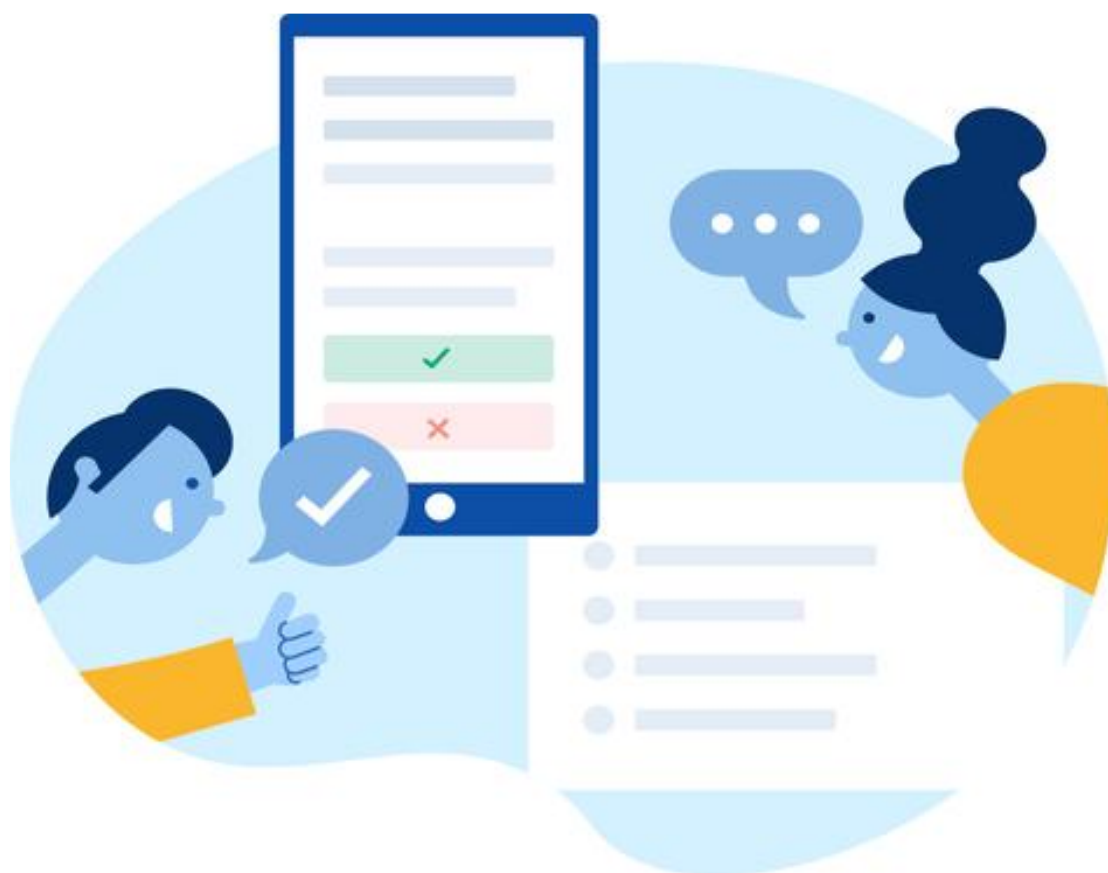
Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Annette Antonsen

Følgende stilte til valg:

Annette Antonsen



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 foreslåtte 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 fram møteliste 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 garasje plasser 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 garasje plasser i eierseksjonssameiets garasjekjeller.- Garasje plassene 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@styrerrommet.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 disponere 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/stiftning

Leiligheter	214
BRA-s	15 104
Andel fellesgjeld	60%
Rente ved stiftning	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: _____

16 av 17

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/

SWECO ARCHITECTS AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 17.03.2025
201919632 - 226 Vegard Dyrhol Riise
Oppgis alltid ved henvendelse

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

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/>

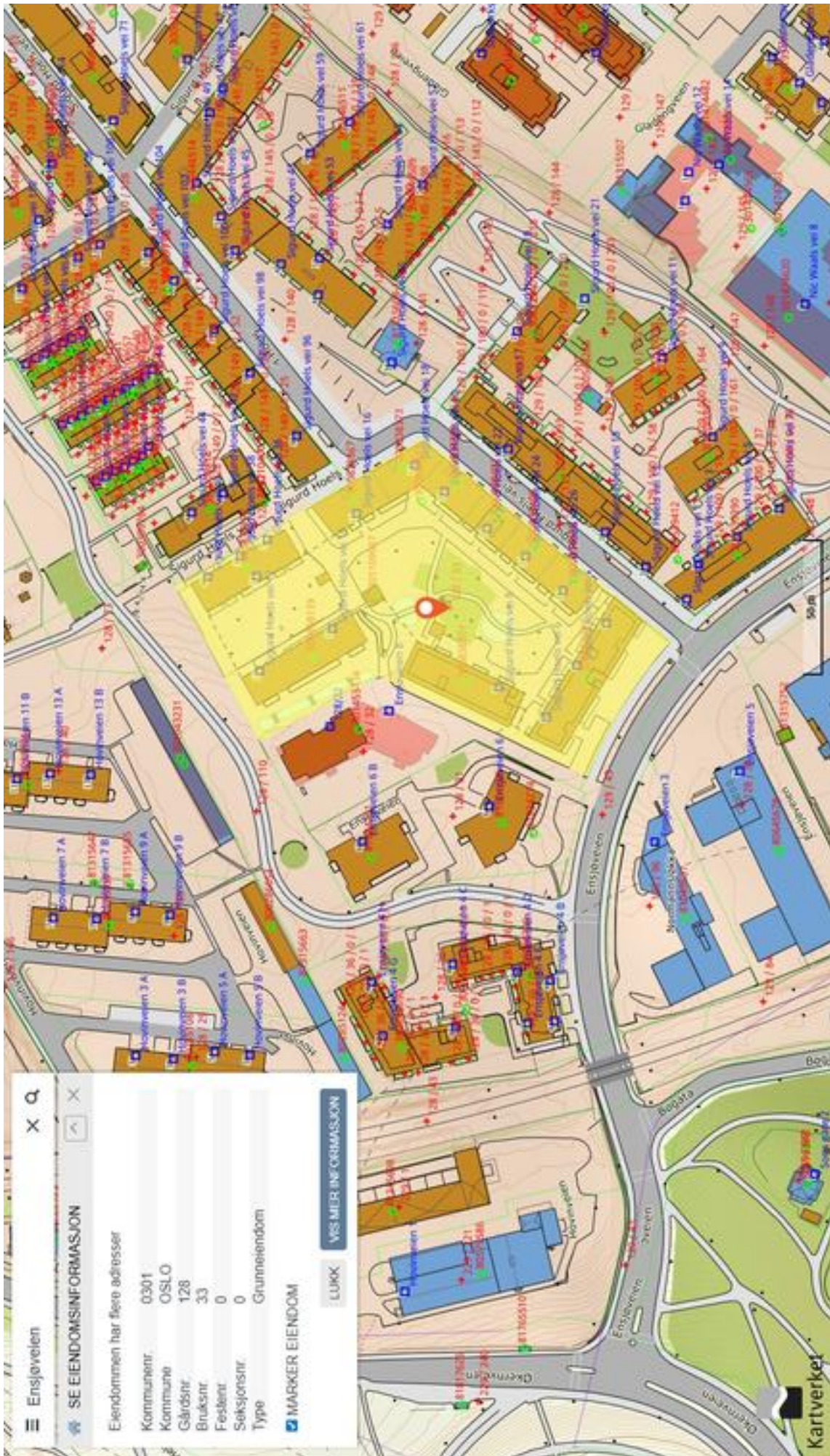
Vennlig hilsen

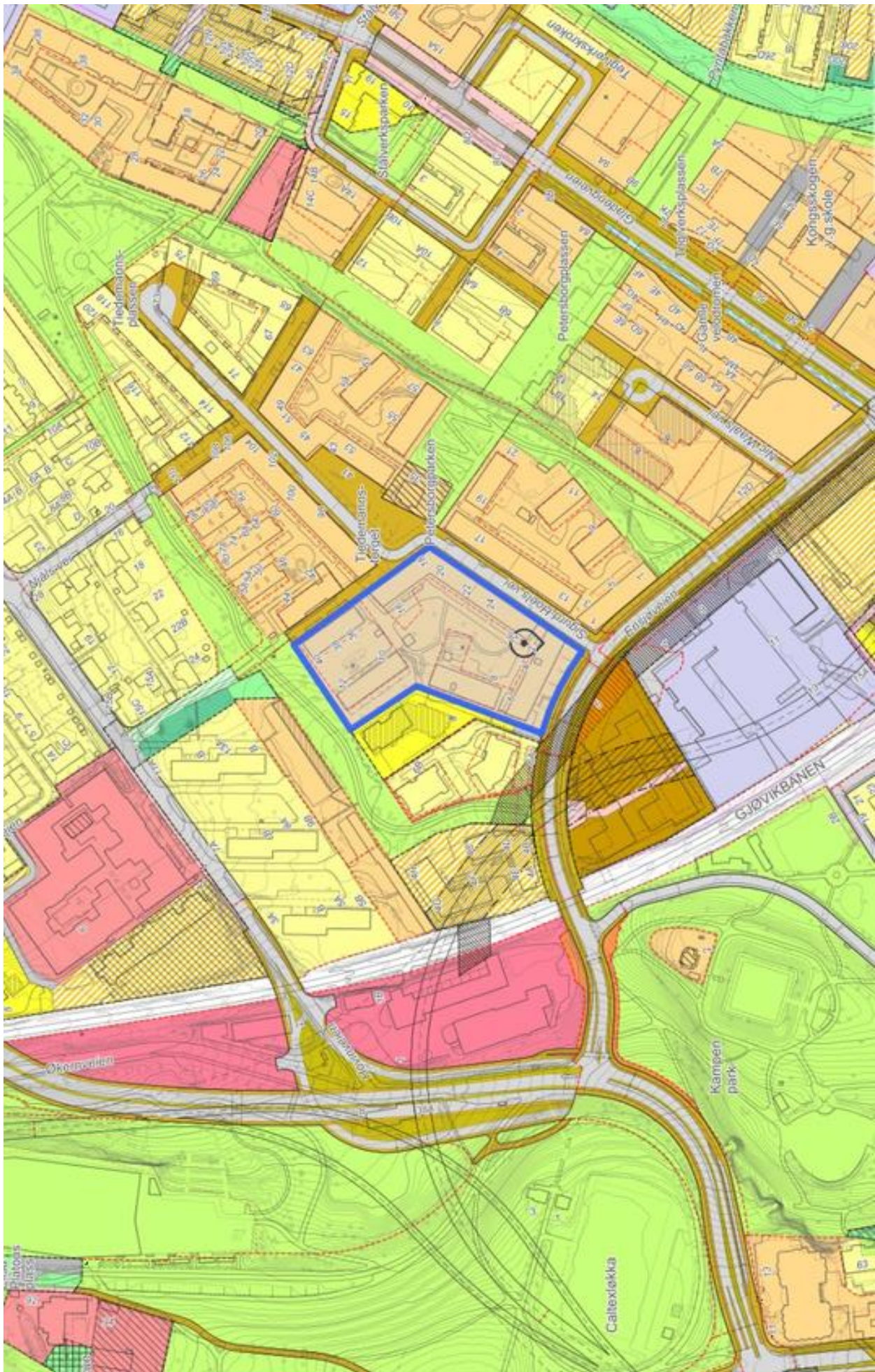
Vegard Dyrhol Riise - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO







S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY
(S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

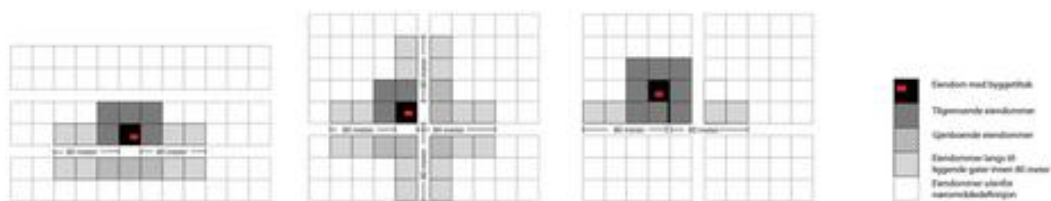
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdet landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nrområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nrområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

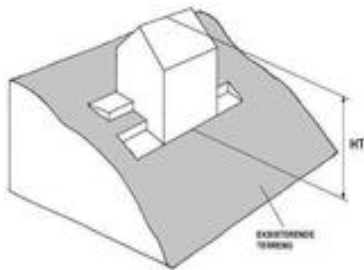
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

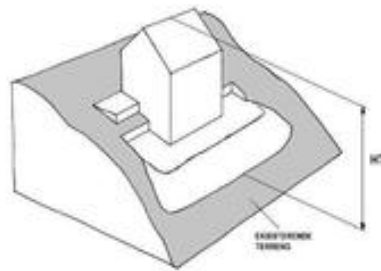
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613728764
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823
 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 935283280
 Navn OBOS NYE HJEM AS

Bruksenhe
 Adresse Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301
 Gnr 128
 Bnr 33

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Formål	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	33	0	1	15367 / 16124	Samleseksjon bolig	Ja	Ja	Nei
0301	128	33	0	2	757 / 16124	Næringsseksjon	Ja	Ja	Nei

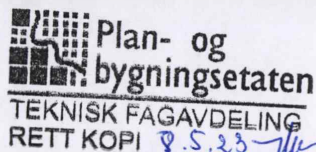
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 570125 Tinglyst: 02.06.2023
 STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPPI 8.5.23





Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningssetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kim Lien Dnr/4806988

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS		monica.wilhelmsen@obos.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	22865655

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
0301	Oslo	128	33
		Festenr.	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
935 283 280	OBOS Nye Hjem AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	15367	B	13				25				37			49
2	N	757	B	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:			16124	Nevner =			16124								

Dato	Innsenderens underskrift
9/11 - 23	Kim Lien

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

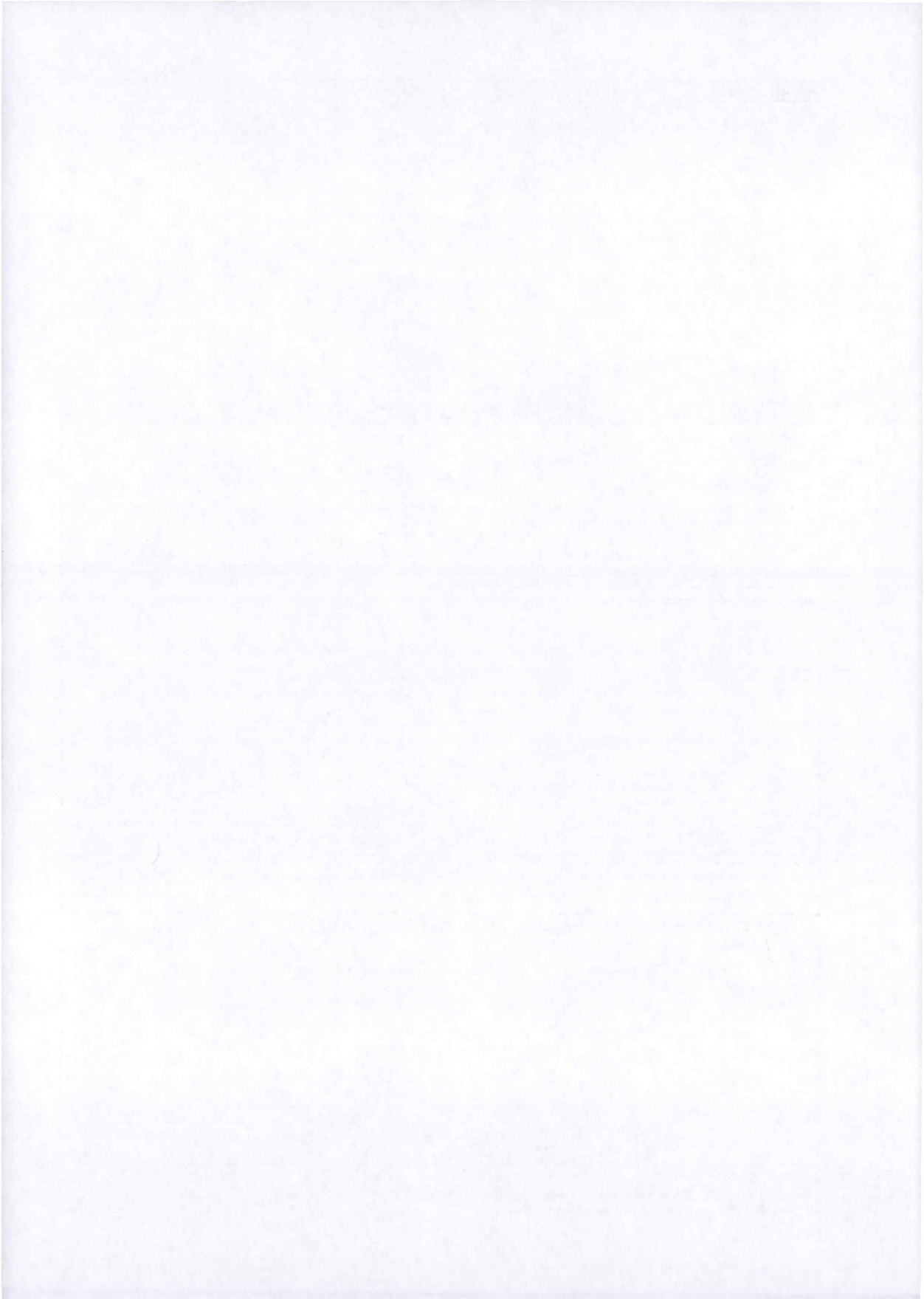
- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

9/1-23

Innsenderens underskrift

Karice Bolin-Wilhelmsen

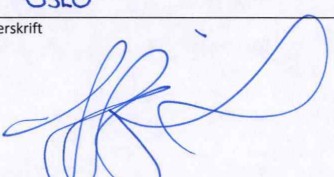



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Oslo, 4/1-2023</i>	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Daniel Kjørberg Siraj
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

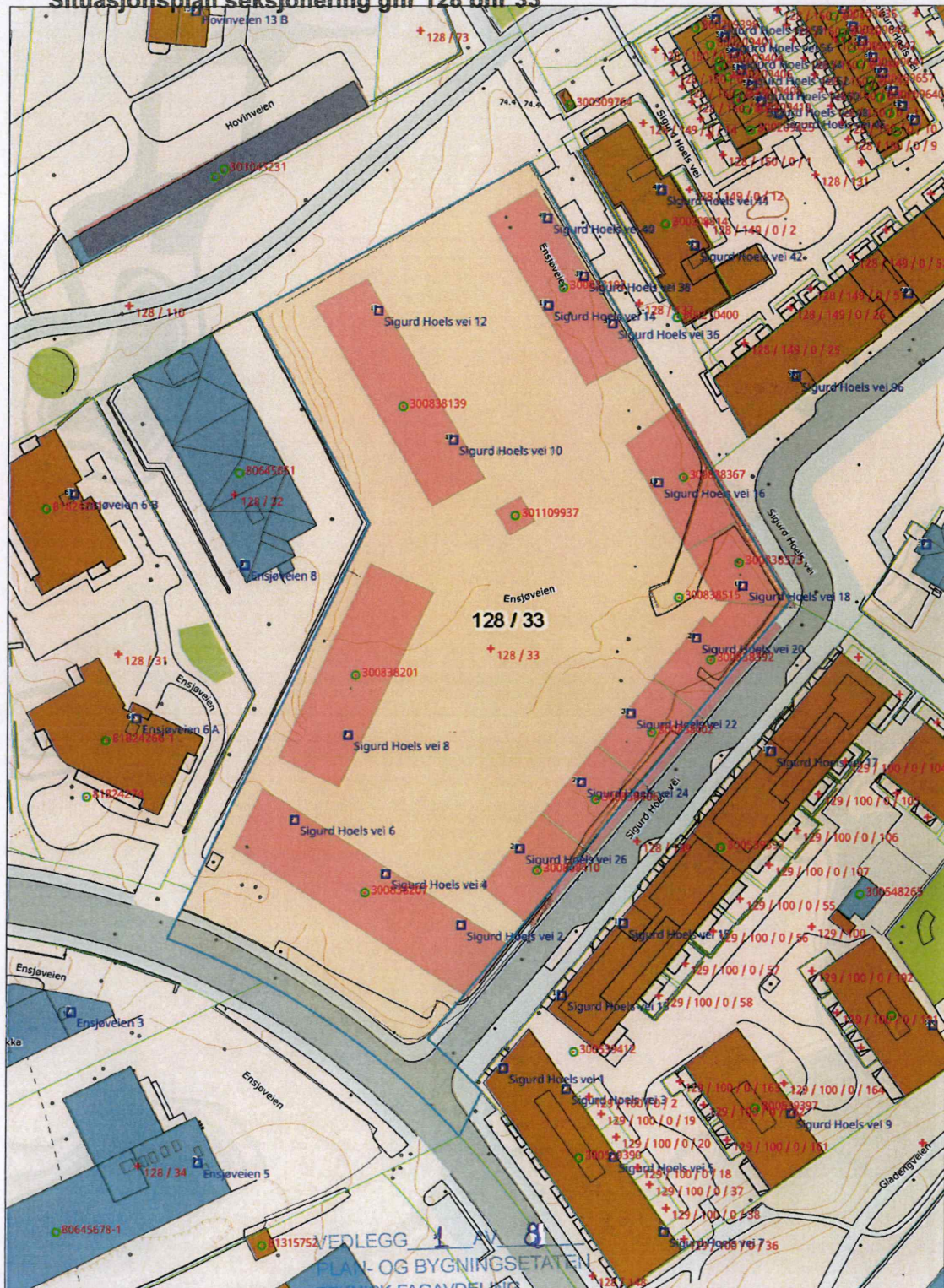
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. <i>0301</i>	Kommunens navn <i>OSLO</i>	Gårdsnr. <i>128</i>	Bruksnr. <i>33</i>	Festenr.
Dato <i>3.5.23</i>	Underskrift 	Stempel  TEKNISK FAGAVDELING		

Dato <i>9/1-23</i>	Innsenderens underskrift <i>Karice Bodin-Altheimssen</i>
-----------------------	---

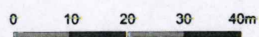
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:						Nevner =									

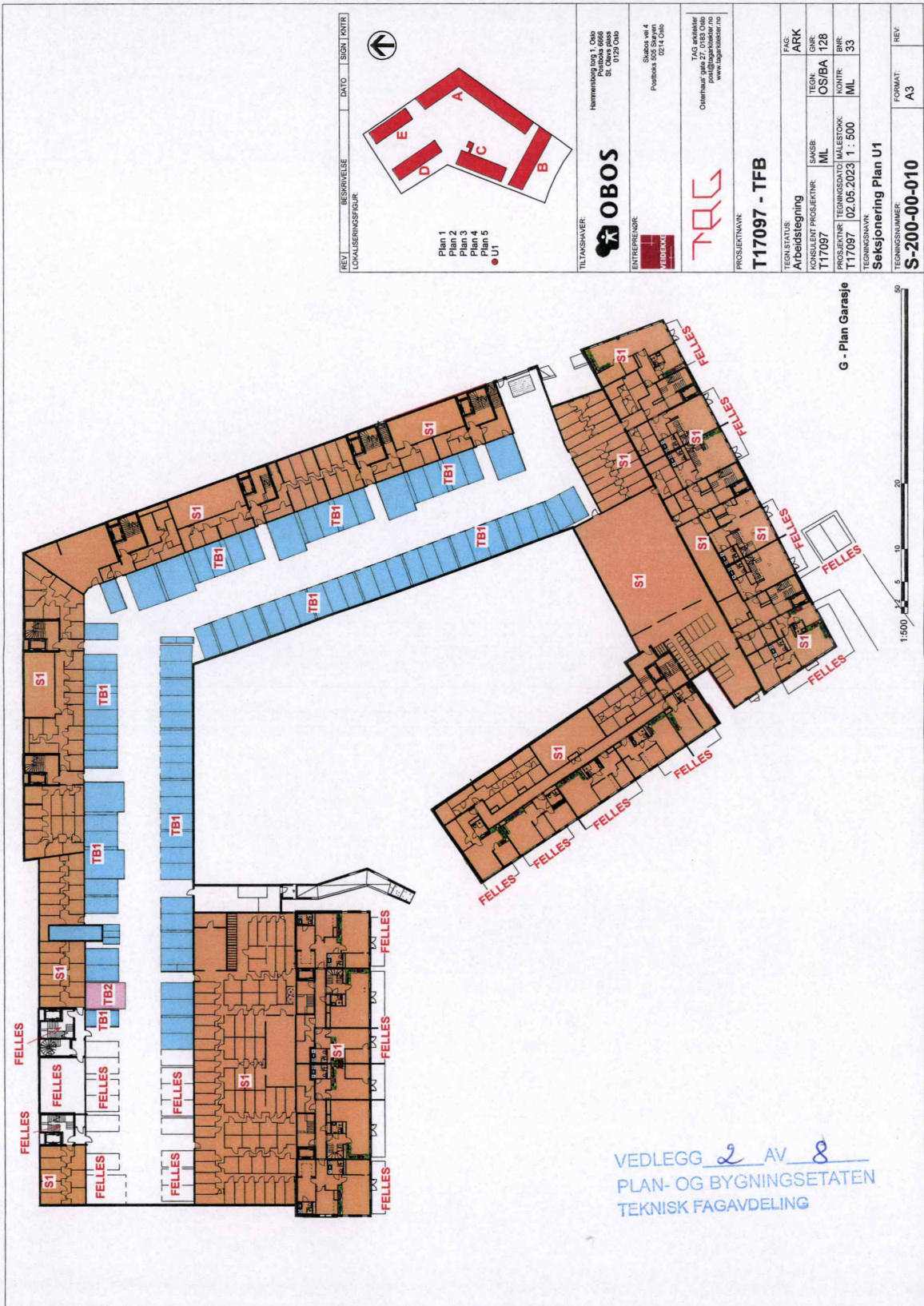
Dato	Innsenderens underskrift
9/1-23	Karica Bodin-Althelmsen

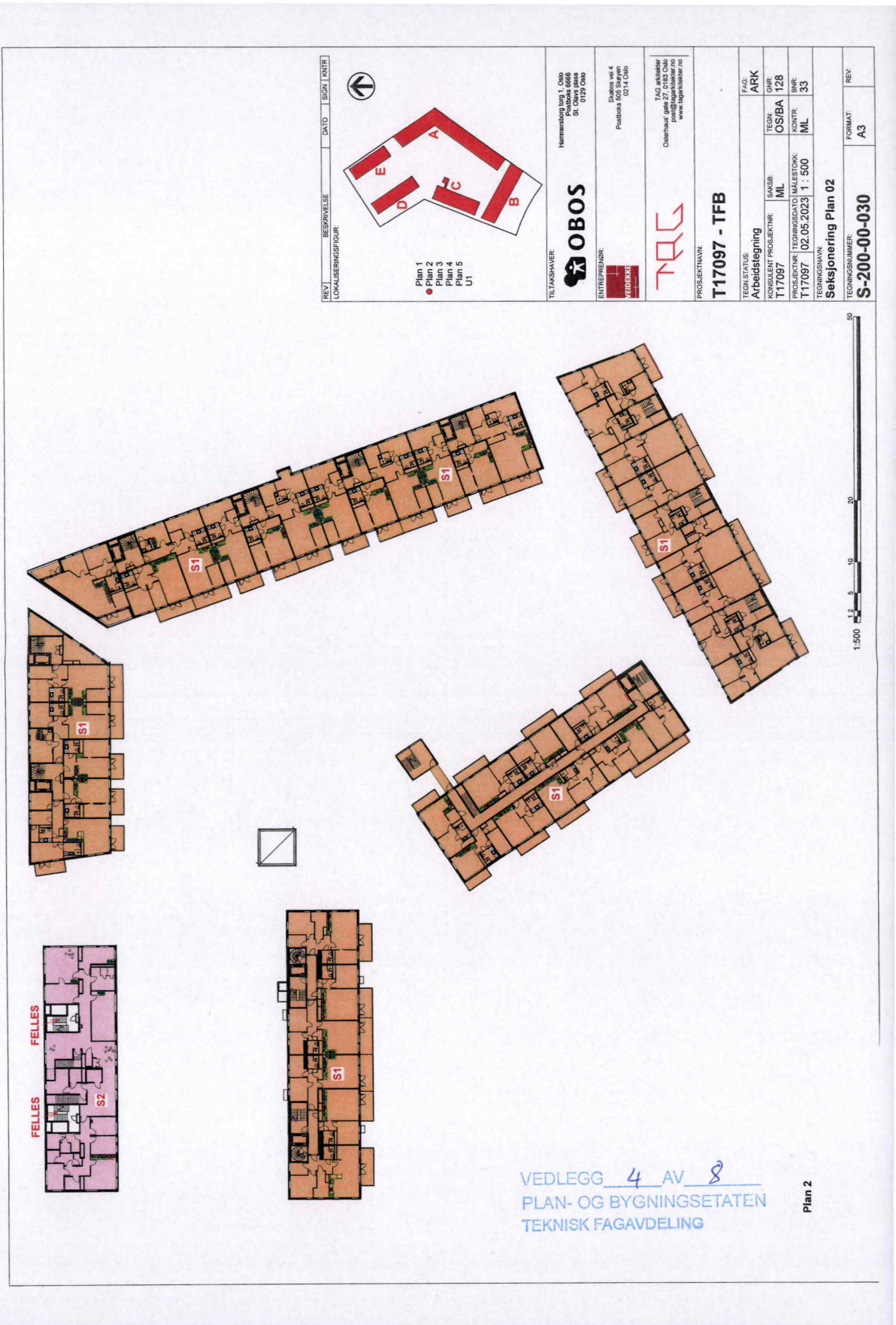
Situasjonsplan seksjonering gnr 128 bnr 33



Senterposisjon: 264423.9, 6649679.05
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 20.12.2022

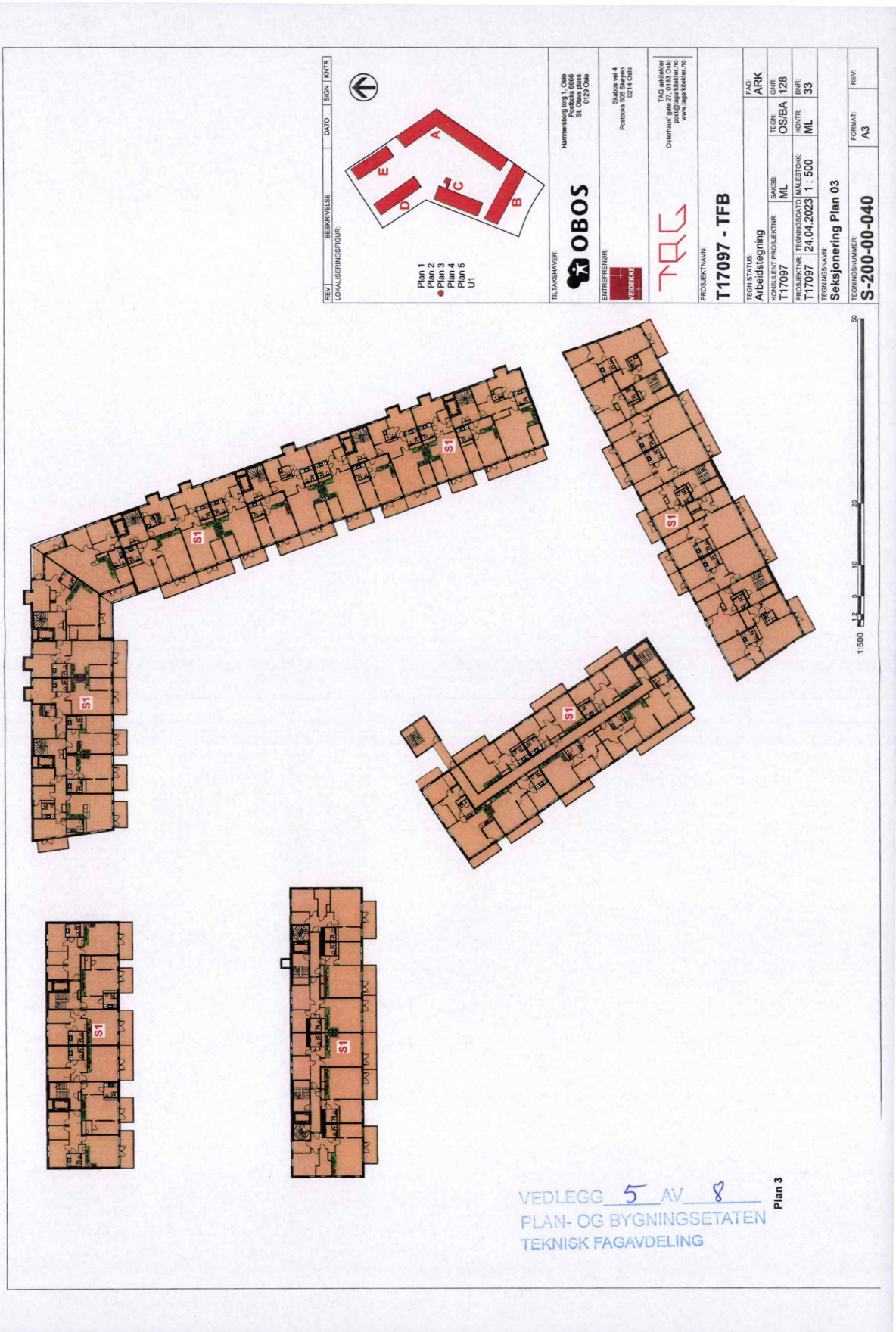




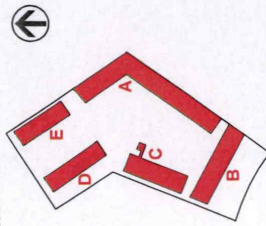


VEDLEGG 4 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Plan 2



REV	BESKRIVELSE	DATE	SIGN	INTR
	LOKALISERINGSFIGUR			



- Plan 1
- Plan 2
- Plan 3
- Plan 4
- Plan 5
- U1

TILTAKSHAVER
OBOS
 Høvringstunng 1, Oslo
 St. Olevs plass
 0129 Oslo

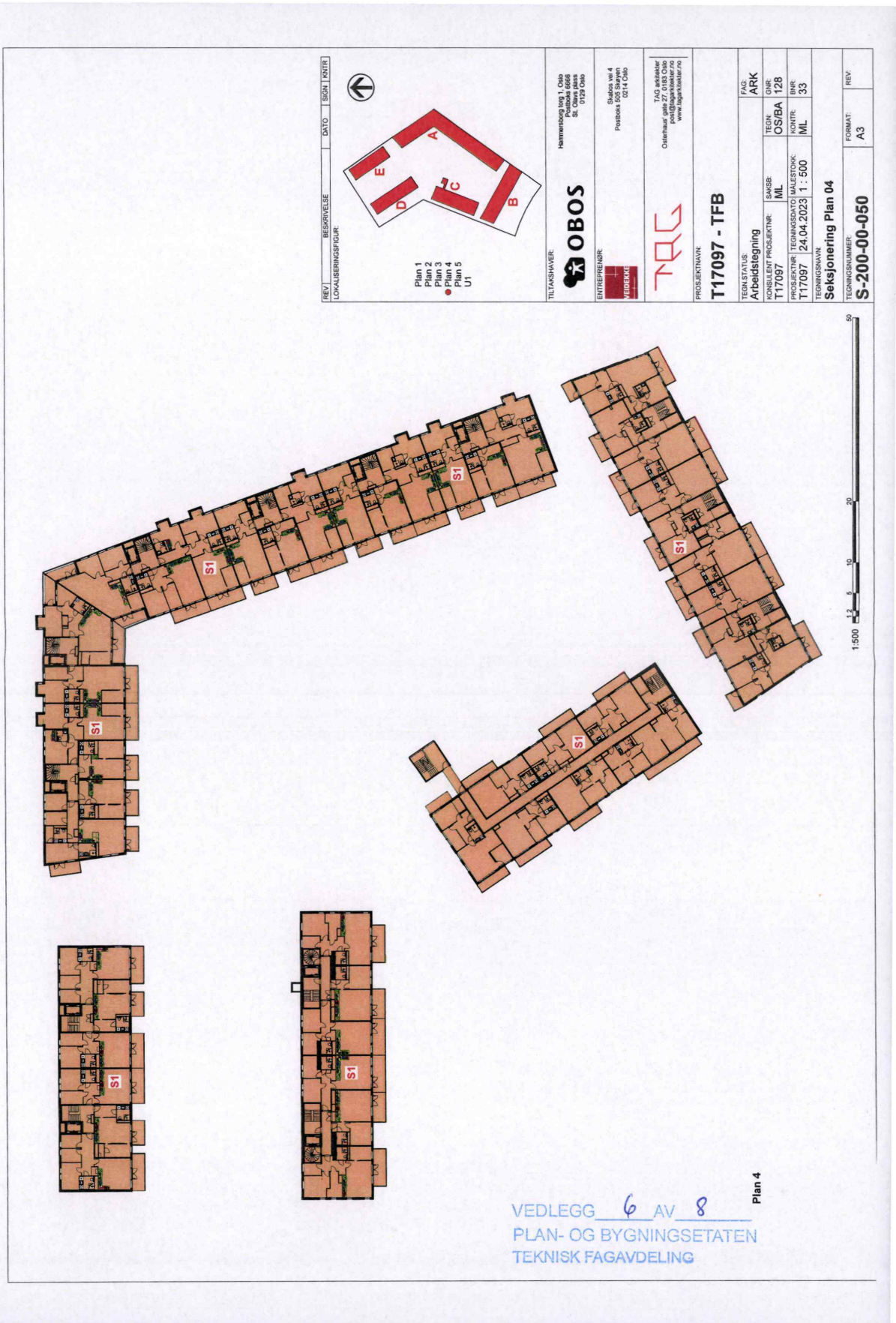
ENTREPRENØR
TRC
 Statens vei 4
 Postboks 122
 0214 Oslo

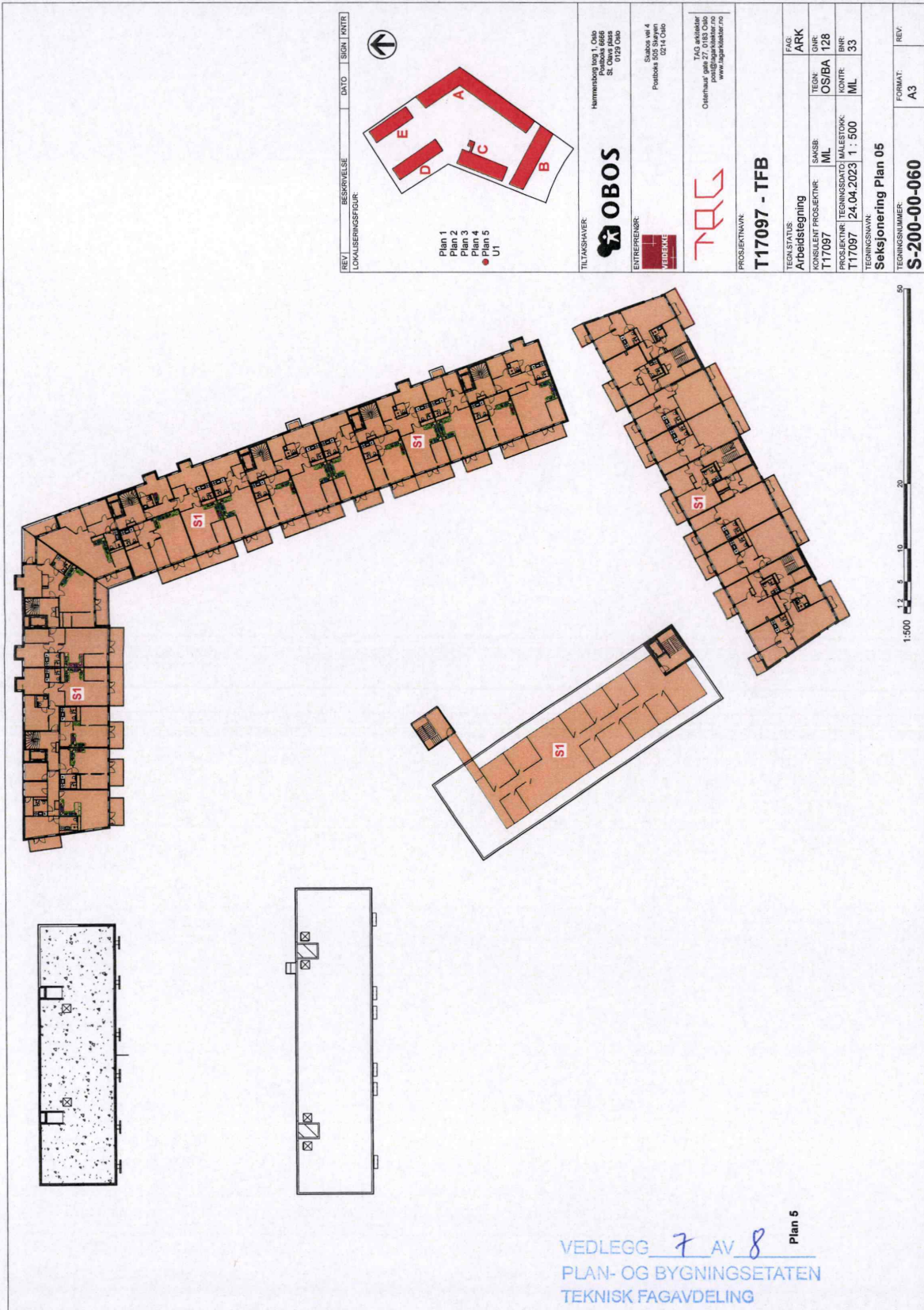
FAG ARK
TEGN OS/BA 128
ML
MALESTOKK 1 : 500
BNR 33

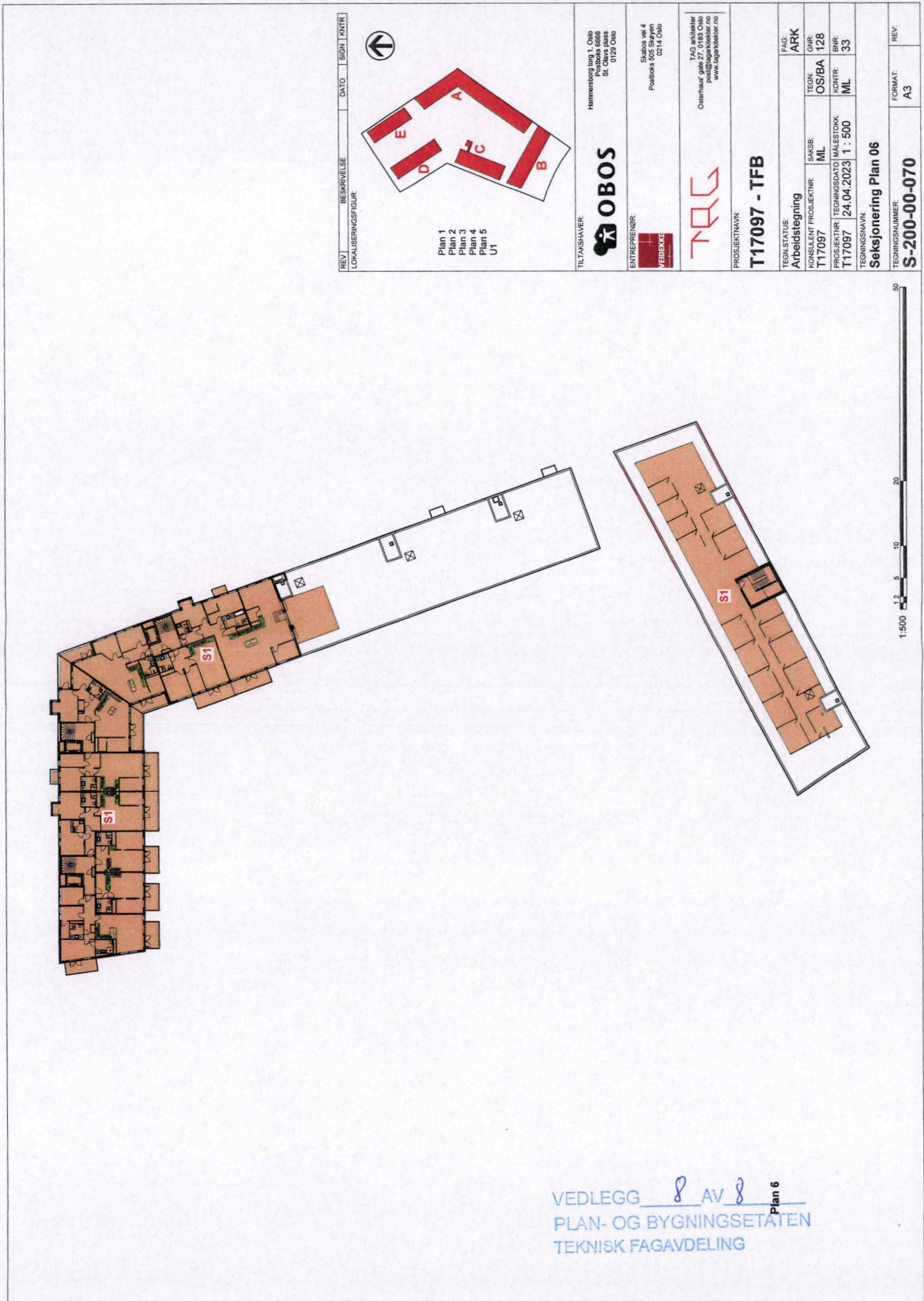
PROSJEKTNR T17097 - TFB
TEKNIKNUMMER S-200-00-040

TEKNIKNUMMER S-200-00-040

VEDLEGG 5 AV 8 Plan 3
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING







VEDLEGG 8 AV 8 Plan 6
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!***department.email***!]
22 12 90 00



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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigurd Hoels vei 2 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

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!



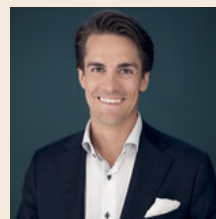
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sindre T. Jonassen

Eiendomsmegler MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771



Tobias Due

Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

