



Æ

Vækerøveien 122E

0383 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Nicolay Ulvin

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Emma Kristine Uhrberg

MEDHJELPER

90 51 94 40

eku@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	96
Kort om oss	221

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Vækerøveien 122E, 0383 Oslo, Etasje: 2

MATRIKKEL

Andelsnr. 167 Orgnr. 948305097 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 110 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 105 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21 kvm

Bod på 3 kvm, er angitt som BRA-e, boden ligger på fellesareal.

AREAL

Primærrom: 101 kvm, Bruksareal: 110 kvm, BRA-i: 105 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 21 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1978

TOMT

Fellestomt 22167 kvm

Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst-/stikkveier, lekeområde, sittebenker, plenarealer, busker, trær og annen beplantering.

PRISANTYDNING

7 750 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel Buchhave Takstdato: 18.02.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 57 000,- pr. 01.03.2024

Andel fellesformue: kr. 2 051,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 7 750 000,- (Prisantydning)

kr 57 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 807 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 816 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 824 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 109,- pr. mnd.

Det foreligger eiendomsskatt på andelen; totalt kr. 2896,- som kreves inn over felleskostnadene i mai, juni, september og november. I disse månedene vil felleskostnadene utgjøre kr. 5833,-.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

TV-anlegg/bredbånd, energi/fyring, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter mm.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS Factoring. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Grete Marie Thorbjørnsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Vækerøveien 122E! Dette er en gjennomgående 4- roms endeleilighet i grønne og rolige omgivelser et barnevennlig og veletablert boligområde. Leiligheten består av entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og innvendig bod. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse & utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong. Bilen parkeres enkelt i garasjen.

Fra leiligheten er det få meters gange til dagligvarebutikk og bussforbindelse til Røa eller sentrum. Umiddelbar nærhet til fine turmuligheter langs Lysakerelven mot Nordmarka. Her ligger alt til rette!

Verdt å merke:

- Innholdsrik & romslig 4-roms
- Muligheten til å skape ditt drømmehjem
- 3 soverom
- Store oppholdsrom gir gode møbleringsmuligheter
- Terrasse & balkong m/ gode solforhold
- 2 boder
- Garasjeplass
- Ingen dok. avgift
- Nærhet til alt

Her vil dere trives - velkommen til en hyggelig visning!

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass, merket nr. 2013, med låsbart gitterskap i felles garasjeanlegg i kjeller med utvendig adkomst.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Meget attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og veletablert boligområde, som er godt skjermet for trafikk. Her er det kort vei til skoler, barnehager, naturopplevelser og servicetilbud.

Dagligvarehandel kan gjøres på Rema 1000 Lysejordet, evt. Joker som også er søndagsåpen. Gangavstand til Røa sentrum (eller 2 busstopp) med Røa Torg og Røa Senter som byr på det aller meste av servicetilbud, som stor Meny-butikk, sportsforretninger, kaféer, vinmonopol, bank, apotek m.m. På Røa finner du også treningssentrene Evy og Sats, samt Røa badet med svømmehall. I tillegg finner du en rekke helsetilbud, som tannlege, kiropraktor, legesenter, osteopat m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud finner du CC Vest med et bredt utvalg av butikker, kun en kort biltur unna.

TOMT

Fellestomt, 22167 kvm

Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst-/stikkveier, lekeområde, sittebenker, plenarealer, busker, trær og annen beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte

fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Området tilbyr flere skoler og barnehager. Borettslaget har fortrinnsrett i Møllefaret barnehage til inntil 60 % av barnehagens totale antall plasser (omlag 54 etter utvidelse fra to til fire avdelinger). Området sogner til Lysejordet barneskole (1-2 min. på gangsti) og Bjørnsletta ungdomsskole. Nærmeste videregående skole er Persbråten og Ullern videregående.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

God tilgang til offentlig kommunikasjon med buss og T-bane. Møllefaret busstopp ligger 200 meter fra leiligheten med linje 42 og 42N (man kan også ta bussen til Bjørnsletta stasjon på Kolsåsbanen, eller Røa stasjon på Østeråsbanen). Det tar ca. 15 minutter å gå til Røa T-banestasjon, der linje 2 tar deg ned til Majorstuen på ca. 11 minutter. Kort vei til Lysaker som er et knutepunkt for kollektivtransport, her finner du tog, flytog og buss. Det går også flybuss fra Røa.

FRITIDSTILBUD

Beliggenheten er super for den som liker å være aktiv. Nærområdet kan by på flotte turstier og naturopplevelser i Mærradalen, samt fine turstier og skiløyper langs Lysakerelven. Her kan man gå langs elven i variert terreng, enten opp mot Bogstadvannet eller ned mot Lysaker. På denne turen går man også forbi flere historiske steder og flere fossefall bl.a. Grini Mølle, Fåbro mv. På sommerstid er det også flere fine badeplasser langs elven. Det tar noen få minutter å kjøre til Bogstad med adkomst til Nordmarka eller til Fossum og Bærumsmarka. På Bogstad er også en av landets flotteste golfbaner, i tillegg til Bogstad Gård med blant annet kafé og museum. Videre har Bogstadvannet fine bademuligheter om sommeren samt skiløyper og skøyteis om vinteren. Det er også flotte badestrender på Sollerud og Fornebu. Nærområdet byr på flere idrettsanlegg som for eksempel Røabanen og Ullernbanen, hvor man kan trene fotball, skøyter, bandy, basketball, håndball og gymnastikk.

Innhold

INNEHOLDER

Gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten består av entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og innvendig bod. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på 13 kvm med videre adkomst til utebod. Utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong på 8 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel Buchhave: Terrassert boligbygg over 2 etasjer samt underetasje og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker

av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede/malte murflater og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 fra byggeår. Balkong-/terrassedører med karm/rammer av tre og to-lags glass. To vinduer i stue fra byggeår. Balkong- og terrassedør samt øvrige vinduer fra 2012.

Kort oppsummert tilstandsgrad fra tilstandsrapport utført av takstmann:

Det er gitt TG1 på:

Bad, herunder:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner

Kjøkken, herunder:

Innredning - Annet

Toalettrom, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

Brann, herunder:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinder, herunder:

Dører

Det er gitt TG2 på:

Bad, herunder:

Vannrør - Sanitærutstyr / innredning - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Fallforhold (gulv) - Avløsprør (ink. sluk)

Kjøkken, herunder:

Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør

Toalettrom, herunder:

Vannrør - Avløpsrør

Øvrige rom, herunder:

Ventilasjon (gjelder kun for P-rom)

Etasjeskiller - 2. etasje:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg, herunder:

Hovedstoppekran

Dører og vinder, herunder:

Vinduer

Balkong & terrasse, herunder:

Uutkragede eller understøttede konstruksjoner - Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 101 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 110 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en utebod ved terrasse på 2 kvm og en kjellerbod på 3 kvm.

Standard

STANDARD

Entré

Velkommen inn! Det første du vil møte i denne innholdsrike leiligheten er en praktisk entré. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 fra byggeår. Videre kan du ta deg til de resterende rommene leiligheten har å by på.

Stue

Leilighetens stue er av særdeles god størrelse med god plass til en stor sofagruppe og tilhørende møblement. Rikelig med naturlig lysinnslipp slippes inn gjennom de flotte vindusflatene, noe som skaper en god romfølelse. Videre er stuen utstyrt med en biopeis fra 2008 som skaper et hjemmekoselig uttrykk i boligen. Det er flere møbleringssoner i stuen, med plass til bokhyller og ytterligere møblement. Dette gir deg muligheten til å skape en stue etter din helt egen smak. Videre kan du ta deg ut til den sydvestvendte terrassen på 13 kvm, og om sommeren får man et ekstra stort bruksareale i forlengelse av stuen.

Terrasse

Med utgang fra stuen kommer du til den særdeles flotte sydvestvendte terrassen på hele 13 kvm. Her kan du nyte ypperlige solforhold på sommerstid og eksepsjonell utsikt. Det er god plass til utendørs møblement og grill. Flotte blomsterkasser byr på hyggelig atmosfære. Det er videre adkomst til uisolert utebod på 2 kvm som byr på rikelig med oppbevaringsplass. Terrassen er belagt med heller og det er utebelysning på vegg og markise.

Følgende er gitt TG2:

Tettesjiktet til terrasse er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Støpt blomsterkasse har mindre enn 80 cm dybde. Avvik fra dagens byggeteknikk forskrift. Utebod med tilkomst fra terrasse bærer preg av alder og slitasje. Behov for oppgraderinger/overflatebehandling.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot spiseplass med kjøkkeninnredning fra 2008 bestående av profilerte fronter i matt hvit utførelse og benkeplater av tre. Det er benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Enkelte overskap har vitrinedører. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp. Det er ventilator i overskap. Med god plass til en større

spisegruppe blir kjøkkenet enkelt et naturlig sosialt samlingspunkt i boligen. Videre kan du ta deg ut til den herlige balkongen på 8 kvm.

Følgende er gitt TG2:

Ventilasjon: Ventilator er tilkoblet tilluftsventil i yttervegg. Dette er normalt ikke tillatt løsning i flermannsboliger/denne type boligbygg. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle behov for tiltak.

Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Balkong

Med utgang fra kjøkkenet kommer du til den flotte nordøstvendte balkongen på 8 kvm. Her får du gode solforhold på sommerstid som kan nytes sammen med den rolige atmosfæren nærområdet har å by på. Det er god plass til utendørs møblement. Balkongen har støpt dekke og rekkverk av malt trevirke.

Følgende er gitt TG2:

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter på balkong. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Gulvoverflate på balkong, samt rekkverk til balkong bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger/overflatebehandling kan vurderes

Bad

Klassisk baderom fra 90-tallet, oppgardert med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, samt nye innredninger omkring 1995. Badet er utstyrt med vegghengt servantskap med skuffer og dører, samt ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Det er speil, overskap og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Badekar med forheng. Kombinert bade-/dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Følgende er gitt TG2:

Vannrør - Sanitærutstyr / innredning - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk-Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk)

Toalettrom

Toalettrom delvis fra 90-tallet, oppgradert på overflater og innredninger i 2008. Toalettrommet er utstyrt med vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Det er speilskap på vegg ved siden av servant. Gulvmontert toalett. Gulvflate belagt med tre-stavs parkett og vegger malt med tapet. Himling med malt betong.

Følgende er gitt TG2:

Vannrør - Avløpsrør

Overflater

- Gulvflater belagt med tre-stavs parkett-
- Belegg i innvendig bod
- Vegger med malt strie, malte slette flater og malt panel.
- Himlingsflater med malt betong.
- Profilerte hvite innerdører.

VVS og teknisk

- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Felles varmtvann.
- Ventilasjon med naturlig tilluft via tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanal fra bad og toalettrom.
- Biopeis fra 2008 ved stue
- Stoppekraner for bad og toalettrom plassert i toalettrom.
- Stoppekraner for kjøkken plassert i felles gang i underetasje.

Følgende er gitt TG2:

Hovedstoppekran

Velkommen til en hyggelig visning!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 20.10.82 som omhandler terrasseblokker.

Det foreligger ferdigattest datert 27.01.82 som omhandler rekkehus.

Det foreligger ferdigattest datert 23.11.11 som omhandler rehabilitering av våtrom.

Det foreligger ferdigattest datert 07.06.11 som omhandler rehabilitering av våtrom.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 15.12.75.

Bibliotek/del av stue mot terrasse har tidligere vært et soverom.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang utenfor leiligheten.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Sikringsskap byttet i regi av borettslaget omkring 2017. Foretatt enkelte oppgraderinger på kjøkken i 2008 og bad omkring 1994. Ellers fra byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Følgende er gitt TG2:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Deler av anlegget er fra byggeår og det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon for utførte arbeider på elektrisk anlegg. TG2 er derfor satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

- Oppvarming med elektrisitet samt biopeis.
- Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Det foreligger eiendomsskatt på andelen; totalt kr. 2896,- som kreves inn over felleskostnadene i mai, juni, september og november.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 109,- pr.mnd.

TV-anlegg/bredbånd, energi/fyring, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter mm.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: OBOS01-98208133659

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: kr. 12 305 098,-

Restløpetid: 16 år, 5 mnd

Terminer per år: 12

Rente: 5,85% flytende

Andel restsaldo: kr. 56 859,-

Andel kapitalkostnad: kr. 451,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra elbillading.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader knyttet til vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 77342201

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 048 373,- Som sekundærbolig Kr. 7 783 817,-

BORETTSLAG

Borettslag: Lysejordet borettslag, Orgnr: 948305097

Borettslaget består av 228 andelsleiligheter.

Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305097, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Borettslaget har avtale med Toma Security AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 22 20 70 00.

Det er satt opp diverse bommer i borettslaget. Bommene er et tiltak for å begrense unødig biltrafikk på gangveiene og for å sikre tryggheten for barn og andre gående som ferdes i borettslaget.

Vaskeriene i terrasseblokkene, Vækerøvn. 118-126-130, kan benyttes av alle leieboere i borettslaget.

Utleie av egen garasjeplass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget.

Tidligere gjennomført vedlikehold og rehabilitering

2023

- Utskiftning av brannslukningsapparater.

2022

- Oppstart av rehabilitering/utbedring av de frittstående bodene. Arbeidet inkluderer fjerning av eternitttak og formodes ferdigstilt 2024.
- Installering av ny kjøreport i garasjen. Garasjen kan åpnes med portåpner eller ved app Palgate.

2017

- Utskiftning av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt).
- Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter.
- Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse.
- Oppussing av diverse terrassekasser rekkehus (128-rekken).
- Utskifting av diverse beslag etasjeskiller rekkehus øvre og nedre vei.
- Utskifting av endel lysarmatur i fellesarealer (LED).
- Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt).
- Diverse utskifting av kledning.

2016

- Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter.
- Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse.
- Utskifting av inngangsdører til oppgangene terrasseblokkene.
- Diverse snekkerarbeider og utskifting avkledning, utvendige gjerd.

2015

- Utskiftning sikringsskap. Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordbryter i alle leilighetene i terrasseblokkene og rekkehusene. Utskifting innmat sikringsskap til automatsikringer vaskerier, traktorgarasje, styrerom og verksted.
- Montering av 4 tilførselsskap elektro el-biler.
- Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 118- og 130 blokkene.
- Utskiftning av gavlvegger.

2014

- Utskifting av 4 stk hovedfordelingstavler elektro.
- Rehabilitering av 8 stk gavlvegger rekkehus.
- Utskifting av vinduer i tilbygg rekkehus.
- Diverse snekkerarbeider.
- Utbedring av avvik HMS/brannsikkerhet.
- Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker.
- Nye utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene.

2013

- Nye inngangspartier i blokker. Rehabilitering gavlvegger i rekkehus. Oppgradering av lekeplass. Oppgradering av kabelnett til fiber. Utskifting av nød- og ledelys i garasjeanlegg.

For utfyllende liste, se borettslagets protokoll til årsmøte.

Planlagte større vedlikeholdsplaner i borettslaget

- Rehabilitering av garasjeanlegget.
- Ny membran på diverse terrasser.
- Omteking av tak.
- Styret vurderer utskifting av de store stuevinduerne. Dette vil kreve låneopptak.

Det må regnes med at fellesutgiftene uansett øker med prisindeksen.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,- og årskontingent dekkes gjennom felleskostnadene.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOSS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 7 981,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

DYREHOLD

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

DIVERSE

Følgende følger ikke boligen ved salg:

- Taklampe over spisebord kjøkken
- Taklamper og leselamper fra begge soverom ved kjøkken
- Leselampe over seng i soverom ved stue
- Lampetter ved peis
- Lampettene og vegglampen i vinkelstuen

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

ANNET

Selger oppfyller om følgende i egenerklæringsskjemaet:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ny baderomsinnredning og varmekabler i badegulv ca. 1994.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- I forbindelse med varmekabler i gulv ble dette gjort, ca. 1994 av Strømmen VVS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- OBOS har hatt befarig i alle leiligheter, men ingenting gjort her.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Alle leiligheter ble sjekket og nødvendige utbedringer utført på oppdrag av obos/borettslaget, på slutten av 90-tallet, så vidt jeg husker.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Nytt belegg under heller på terrasse, kjenner ikke firmanavnet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Skiftet sikringsskap i hele borettslaget.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Grunndata:

1977/23190-1/105 Registrering av grunn
19.10.1977

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:465

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.
Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vækerøveien 116 med flere - Detaljregulering - Byggeområde anlegg og boliger - Utbygging av leiligheter og rekkehus - Stadfestet plankart
Saksnr.: 201013135 - Reguleringssak - Saken er avsluttet

Store deler av Oslo er omfattet av reguleringsplan S-4220,

vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015, "Småhusplanen". Småhusplanene er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommene som er omfattet av denne planen. Selv om Småhusplanen og tiltaksforbudet ikke gjelder denne eiendommen, kan det være av interesse å kjenne til revisjonen og du kan lese mer om dette her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-småhusplanen/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 7 750 000,- (Prisantydning)

kr 57 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 807 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 816 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 824 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 000)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Markedspakke (Kr.26 500)

Visningshonorar (Kr.3 500)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 807 000,-) (Kr.97 587,50)

Totalt kr. (Kr.172 852,50)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

51-24-0017

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Karenslyst Allé 49
0756 Oslo
Tlf: 22 06 30 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Nicolay Ulvin

SAKSBEHANDLERE

Nicolay Ulvin
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 47 35 58 78 / E-post: nu@eie.no

Emma Kristine Uhrberg
Medhjelper
Mob: 90 51 94 40
[/ E-post: eku@eie.no

DITT NYE
HJEM?











Vækerøveien 122E, 0383 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15054328



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





































































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com




























SAMFUNNSHUS VEST











Vækerøveien 122E, 0383 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15054328

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vækerøveien 122E
0383 OSLO
Gnr./Bnr.: 28/955
Andelsnr. : 167
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 110 m²

Totalt bruksareal (BRA): 110 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

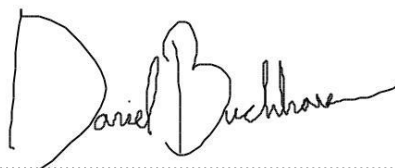
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.04.2024
Referansenummer	15054328
Meglerforetakets oppdragsnummer	51-24-0017
Hjemmelshaver/selger	Grete Marie Thorbjørnsen
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Grete Marie Thorbjørnsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	22.04.2024 10:30

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vækerøveien 122E
Postnummer/sted	0383 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	28/955
Andelsnr.	167
Borettslag / Sameie	Lysejordet borettslag
Tomt	Eiet tomt: 22167 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1978		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Lysejordet Borettslag, beliggende i Bydel Ullern, Oslo kommune. Borettslaget består av 228 andeler og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst-/stikkveier, lekeområde, sittebenker, plenarealer, busker, trær og annen beplantning.

Terrassert boligbygg over 2 etasjer samt underetasje og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede/malte murflater og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 fra byggeår. Balkong-/terrasedører med karm/rammer av tre og to-lags glass. To vinduer i stue fra byggeår. Balkong- og terrasedør samt øvrige vinduer fra 2012. Oppvarming med elektrisitet samt biopeis.

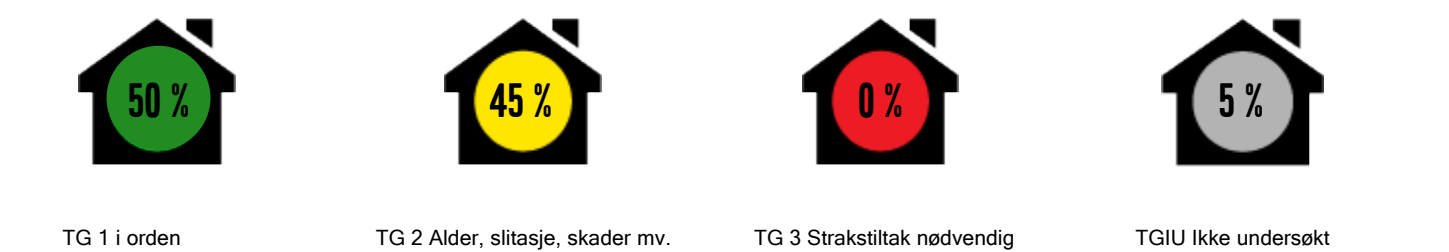
Gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og innvendig bod.

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse med videre adkomst til utebod. Utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje samt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - adkomst via mellomgang		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	105	2		107	21
	Entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og innvendig bod.	Utebod.			Terrasse og balkong.
Underetasje		3		3	
		Bod.			
SUM	105	5		110	21
	Total bruksareal: 110 m²				

Kommentar til areal

Terrasse oppmålt til 13 m2 (TBA).

Utebod ved terrasse på 2 m2 (BRA-e).

Balkong oppmålt til 8 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i underetasje på 3 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en parkeringsplass, merket nr. 2013, med låsbart gitterskap i felles garasjeanlegg i kjeller med utvendig adkomst.

Leiligheten inneholder 101 m2 P-rom og 4 m2 S-rom. S-rom består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom - adkomst via mellomgang

Baderom delvis fra byggeår, oppgradert med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, samt nye innredninger omkring 1995.

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt betong. Vegghengt servantskap med skuffer og dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overskap og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Badekar med forheng. Kombinert bade-/dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,6 %, temperatur 22,9 grader C og duggpunkt 4,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har noe fukt-/svelleskader. Utskifting kan vurderes.
	Overflater vegger	Stedvis noe glipper i elastiske flisfuger. Bør holdes under oppsikt for å vurdere eventuelle behov for tiltak. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Medfører risiko for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Det er registrert noe skader på vindusomramming og det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader i vegg.
	Overflater gulv	Stedvis noe glipper i elastiske flisfuger. Bør holdes under oppsikt for å vurdere eventuelle behov for tiltak.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til overgang mellom tettesjikt og sluk er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Gulvet har ujevnheter og stedvis noe motfall (målt ca. 2 mm motfall i området fra gulv ved døråpning til sluk). Nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning og til topp slukrist er målt til 0 mm. Dette er ikke tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet og det er påregnlig med vannansamlinger på gulv ved eventuelt vannsøl utenfor badekar. Oppgraderinger bør påregnes.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot spiseplass. Kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter i matt hvit utførelse. Benkeplater av tre. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Enkelte overskap med vitrinedører. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Innredning - Annet

 Informasjon Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør vurderes etablert.

 **TG 2** Ventilasjon Ventilator er tilkoblet tilluftsventil i yttervegg. Dette er normalt ikke tillatt løsning i flermannsboliger/denne type boligbygg. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle behov for tiltak.

Vannrør Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Avløpsrør Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom delvis fra byggeår oppgradert på overflater og innredninger i 2008.

Gulvflate belagt med tre-stavs parkett. Vegger med malt tapet. Himling med malt betong. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg ved siden av servant. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 **TG 2** Vannrør Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Belegg i innvendig bod. Vegger med malt strie, malte slette flater og malt panel. Himlingsflater med malt betong. Profilerte hvite innerdører. Garderobeskap i entré og samtlige soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

	Overflater gulv	Stedvis enkelte merker/riper på parkettgulv. Vurdert å være normal bruksslitasje. Overflatebehandling kan vurderes.
--	-----------------	---

	TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	-------------------------------------	--

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

	TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue og ca. 17 mm i kjøkken.
--	------	-----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Tilknyttet varmtvann. Ventilasjon med naturlig tilluft via tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanal fra bad og toalettrom. Biopeis fra 2008 ved stue. Stoppekraner for bad og toalettrom plassert i toalettrom. Stoppekraner for plassert plassert i felles gang i underetasje.

	TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekraner for kjøkken er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeprosedyr.
--	------	-----------------	---

	TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
--	------	-------------	--

		Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	--	-----------	---

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad 2,32 meter. Øvrige rom 2,37 - 2,39 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang utenfor leiligheten.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Sikringsskap byttet i regi av borettslaget omkring 2017. Foretatt enkelte oppgraderinger på kjøkken i 2008 og bad omkring 1994. Ellers fra byggeår.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Deler av anlegget er fra byggeår og det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon for utførte arbeider på elektrisk anlegg. TG2 er derfor satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	--

Brann

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller
--	------	---

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 fra byggeår. Balkong-/terrassedører med karm/rammer av tre og to-lags glass. To vinduer i stue fra byggeår. Balkong- og terrassedør samt øvrige vinduer fra 2012.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører
--	------	--

		Dører	Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	TG 2	Vinduer	TG 2 gjelder vinduer i stue fra byggeår. Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på 13 m2. Terrassen er belagt med heller og har rekkverk utført som støpt blomsterkasse i front. Videre adkomst til uisolert utebod på 2 m2 på terrasse. Utebelysning på vegg og markise. Blomsterkasse er målt til 58 cm høyde og 51 cm dybde.

Utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong på 8 m2. Balkongen har støpt dekke og rekkverk av malt trevirke. Rekkverkhøyde på balkong målt til 91 cm.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkhøyden er under 1,0 meter på balkong. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.
	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Gulvoverflate på balkong, samt rekkverk til balkong bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger/overflatebehandling kan vurderes. Tettesjikt til terrasse er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Støpt blomsterkasse har mindre enn 80 cm dybde. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Utebod med tilkomst fra terrasse bærer preg av alder og slitasje. Behov for oppgraderinger/overflatebehandling.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 21.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

sonnico Telefon: 04090		Anleggsadresse: Vækerøveien 122E Fra hovedtavle: Underfordeling: 122E-2-1	ADVARSEL! Abonnenten er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrisitetsselskapet har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndigheten.	
Kurs nummer	Beskrivelse	Sikring Ampere	Tverrsnitt mm²	
F00	Overbelastningsvern	3x40A	PN 3x10mm² Cu	
OSV	Over spenningsvern		PN 3x10mm² Cu	
F01	Kornlyr	2x20A	PN 2x4mm² Cu	
F02	Oppvaskmaskin	2x16A	PN 2x2,5mm² Cu	
F03	Lys, varme stue	2x16A	PN 2x2,5mm² Cu	
F04	Stikk, stue bod/bad?	2x16A	PN 2x2,5mm² Cu	
F05	Lys, varme soverom	2x10A	PN 2x1,5mm² Cu	
F06	Lys, varme kjøkken, soverom	2x16A	PN 2x2,5mm² Cu	
F07	Lys, varme bad, kott, soverom	2x16A	PN 2x2,5mm² Cu	
F08	Vaskemaskin	2x10A	PN 2x1,5mm² Cu	

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	51240017
Adresse	Vækerøveien 122E		
Postnr.	0383	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1978	Hvor lenge har du bodd i boligen?	46
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Grete Marie	Etternavn	Thorbjørnsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Strømmen VVS og Jar-Tek

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny baderomsinnredning og varmekabler i badegulv. Ca. 1994

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Strømmen VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med varmekabler i gulv ble dette gjort, ca1994

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

OBOS har hatt befarng i alle leiligheter

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ingen ting gjort her, befarng av firma som obos utnevnte

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Har ikke ildsted

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Alle leiligheter ble sjekket og nødvendige utbedringer utført på oppdrag av obos/borettslaget, på slutten av 90-tallet, så vidt jeg husker
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn På oppdrag av borettslag av , kjenner ikke firmanavnet
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt belegg under heller på terrasse
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet sikringsskap i hele borettslaget
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

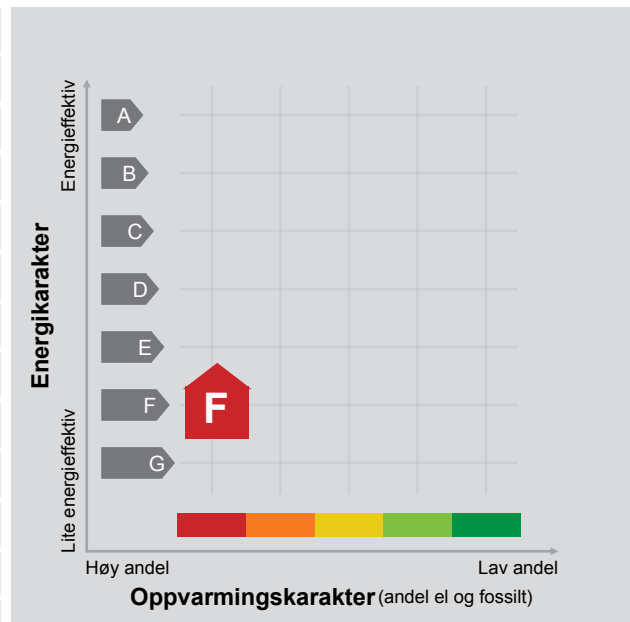
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 122E
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	955
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81300984
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	f5d8a0ec-492a-4756-baf7-e8f1dd19b69d
Dato	22.03.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vækerøveien 122E	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0383	Gårdsnummer: 28
Sted: OSLO	Bruksnummer: 955
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0201	Festenummer: 0
Dato: 22.03.2024 11:43:35	Bygningsnummer: 81300984
Energimerkenummer: f5d8a0ec-492a-4756-baf7-e8f1dd19b69d	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	63 m²
Areal tak	99 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	102 m²
Oppvarmet luftvolum	237 m³
U-verdi for yttervegger	0,65 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	198,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	132,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,9 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,1 kWh/år
Teknisk utstyr	17,0 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	199,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 189 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	223,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	223,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 189 kWh/år

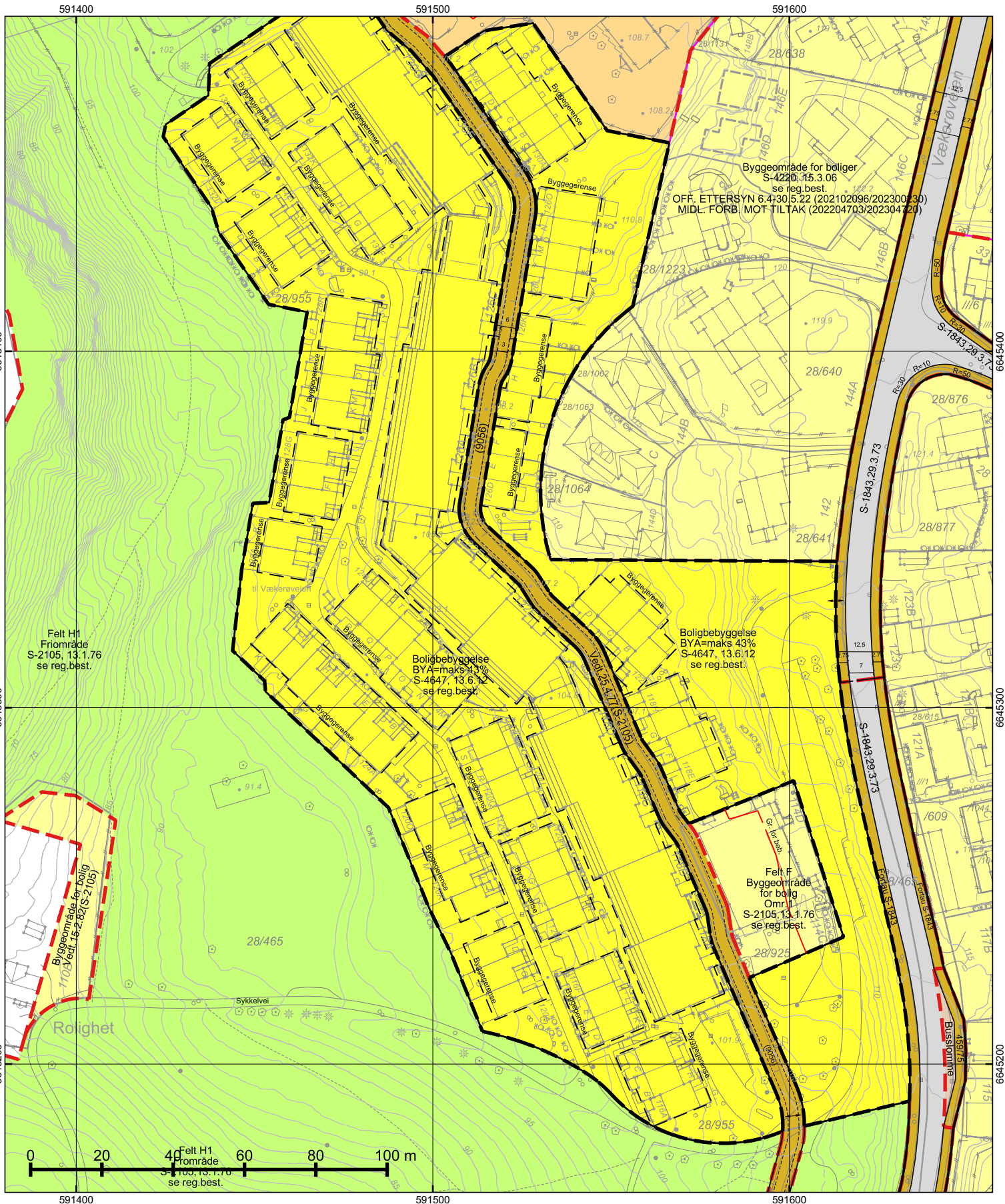
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	22 189 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 189 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

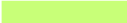
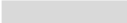
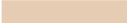


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 22.03.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 319722/ 86487500	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432	
	Adresse: VÆKERØVEIEN 122E	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 28/955		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

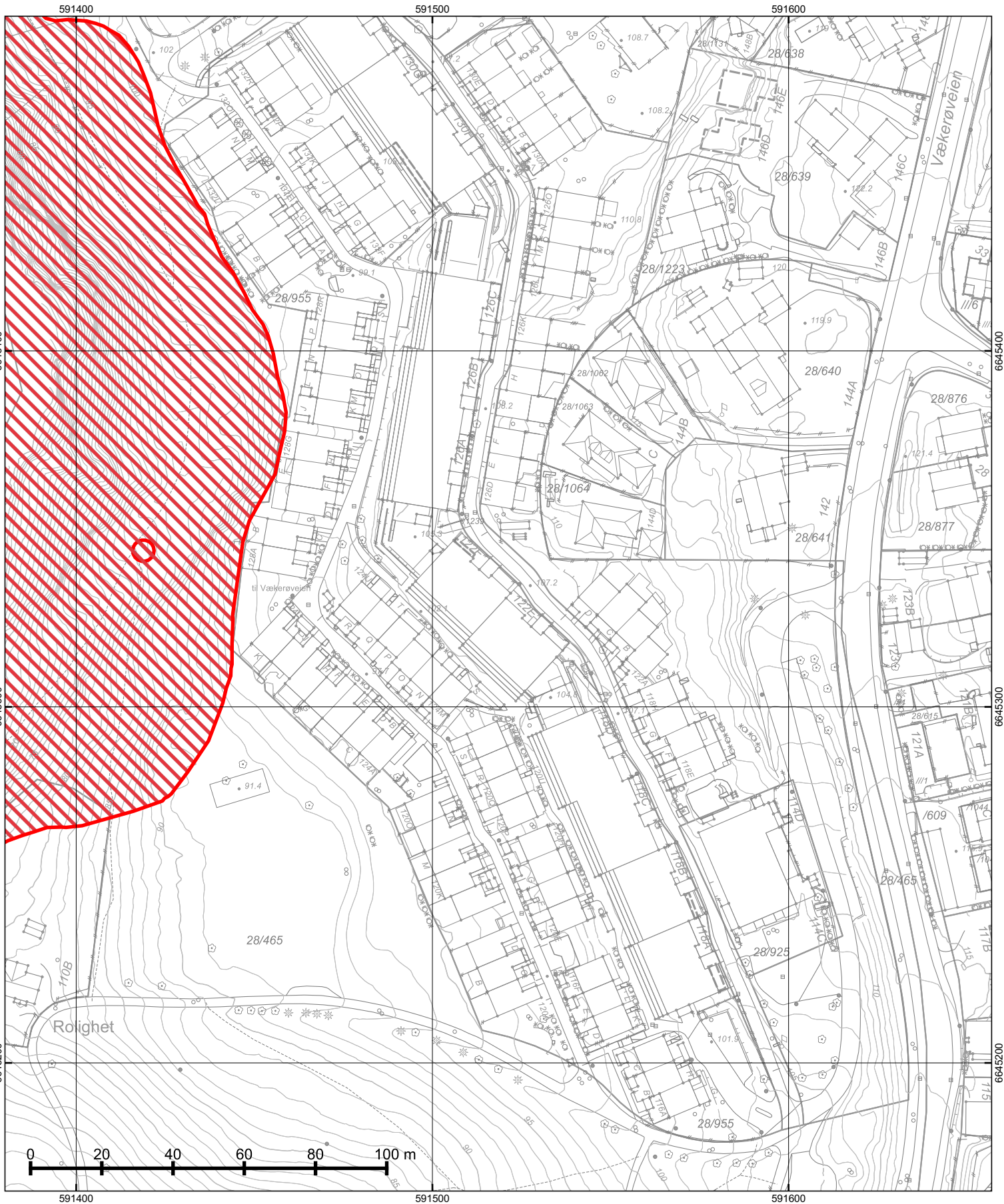
	1110 - Boligbebyggelse
--	------------------------

	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	Avkjørsel
---	-----------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.03.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 319722/ 86487500

Adresse: VÆKERØVEIEN 122E

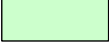
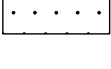
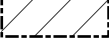
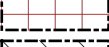
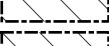
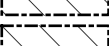
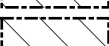
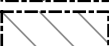
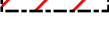
Gnr/Bnr: 28/955

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3002432

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 1977 OSLO 5 015060

ØA/LO

KOPI

Oslo, den 20.10.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.28/bnr.955 (465) bl. T1-T2-T3-T4, Vekersvn. 118 A-D, 122 E-F, 126 A-C,

Arbeidets art

Journalnr. 75/3661

Avsluttende synsforretning 130 F-H

Nybygg

7.6.82

Bygningens art

Terrasseblokker

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemeister

Ark.ene Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende

Stiansen Entreprenørform. A/S, Hoffaveien 30, Oslo 2

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen

fung.

Ø. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge. Allteide før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLERSGATE 19 XII • 11 50 60

OV/LO

KOPI

Oslo, den

27. januar 1982

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 28/bnr. 956, Vøkerøveien 118 E-F-G-H

Arbeidsart

Nybygg

Bygningens art

Rekkehus og uteboder

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemålder

Ark. ne Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende

Ing. Reinholdt Ellingsen, Hofføveien 30, Oslo 2

Journalnr.

75/3671

Avsluttende synsforretning

3.12.81

Øvernevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overskrift

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Finn Karlsen AS
P.b. 80 Røa
0701 OSLO

Dato: 23.11.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201110969-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jørgen Frønes

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÆKERØVEIEN 122E	Eiendom:	28/955/0/0
Tiltakshaver:	Mette Skoe	Adresse:	Vækerøveien 122 E, 0383 OSLO
Søker:	Finn Karlsen AS	Adresse:	P.b. 80 Røa, 0701 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/repasasjon

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.11.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.11.2011 av:

Jørgen Frønes - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Mette Skoe, Vækerøveien 122 E, 0383 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Majetic rør
Bjerkealléen 4 B
1363 HØVIK

Dato: 07.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201104041-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stine Haakenstad

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÆKERØVEIEN 122F	Eiendom:	28/955/0/0
Tiltakshaver:	Christine Racine	Adresse:	Vækerøveien 122 F, 0383 OSLO
Søker:	AS Majetic rør	Adresse:	Bjerkealléen 4 B, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.05.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.06.2011 av:

Stine Haakenstad - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:

Christine Racine, Vækerøveien 122 F, 0383 OSLO, christine.racine72@gmail.com



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lars Steinar R. Martinsen
Vækerøveien 126 G
0383 OSLO
lsm@hoegh.com

Dato: 21112008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200811226-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Morten Moe

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÆKERØVEIEN 126G	Eiendom:	28/956
Tiltakshaver:	Lars Steinar R. Martinsen	Adresse:	Vækerøveien 126 G, 0383 OSLO
Søker:	Lars Steinar R. Martinsen	Adresse:	Vækerøveien 126 G, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - VÆKERØVEIEN 126 G

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om tilbygg datert 30.09.2008, mottatt 01.10.2008, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen. Styret i Lysejordet Borettslag har godkjent tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Spesielle forhold

Tiltaket er innsendt som melding om tiltak etter pbl 86 a og vurdert i time for byggesak over disk den 03.10.2008. Plan- og bygningsetatens vurdering var at tiltaket ikke kunne behandles som melding på grunn av at innbygging av 3. etasje ble vurdert som påbygg, og dermed søknadspliktig etter pbl 93 a. Etaten har ved en ny vurdering, på bakgrunn av innsendt klage fra tiltakshaver, kommet frem til at tiltaket kan behandles som melding etter pbl 86 a.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Melding

Meldingen omfatter tilbygg / innbygging i 3 etasjer. I 1. etasje trekkes halvparten av fasaden ut til gavlen og i 2. etasje trekkes hele fasaden ut. I tillegg skal halvparten av eksisterende veranda bygges inn i 3. etasje. Nytt bruksareal (BRA) som følge av tiltaket er oppgitt til 24 m².

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i S-2105, vedtatt 13.01.1976.

Estetiske krav:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av plan- og bygningsloven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å tilfredsstille estetiske krav i plan- og bygningsloven.

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjenningen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.

Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om at tiltaket er utført i henhold til godkjent melding.

Avfall:

Avfallsplan kreves ikke.

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

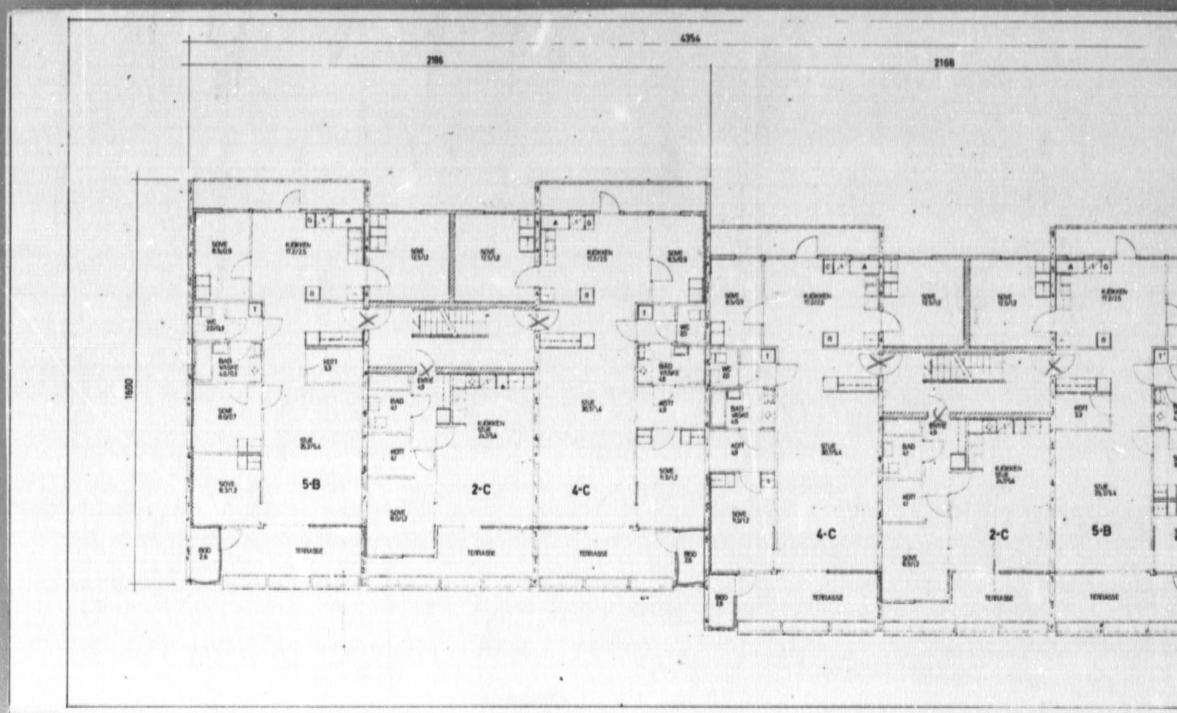
Avdeling for byggeprosjekter

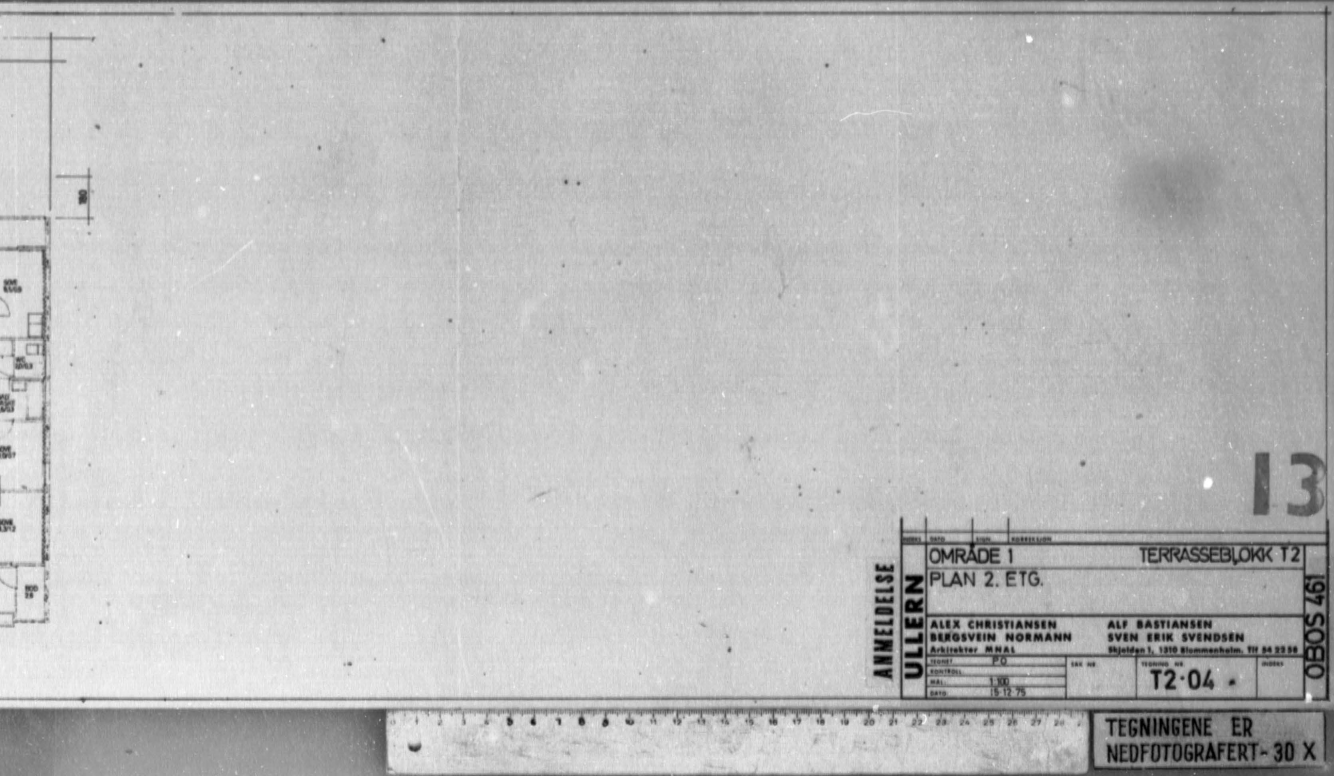
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler

Per Arne Horne - Enhetsleder





13

ANMELDISE ULLERN	OMRÅDE 1	TERRASSEBLOKK T2
	PLAN 2. ETG.	
	ALEX CHRISTIANSEN BERGVEIN NORMANN Arkitektbyrå NNA	
	ALF BASTIANSEN SVEN ERIK SVENDSEN Skjolden 5, 1310 Klampenborg, Tlf. 85 22 24	
	SKALA 1:100 15.12.75	TEGNET T2-04

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

HUSORDENSREGLER

FOR

LYSEJORDET BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 21.05.81
Endret på generalforsamling 05.06.97
Endret på generalforsamling 21.05.08
Endret på generalforsamling 08.05.12
Endret på generalforsamling 21.05.15
Endret på generalforsamling 07.06.22
Endret på generalforsamling 30.05.23

HUSORDENSREGLER OG UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR LYSEJORDET BORETTSLAG.

Innledning

Borettslagets navn er LYSEJORDET BORETTSLAG. Borettslaget er tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS), og er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i felleskap er økonomisk ansvarlig for at borettslagets eiendom blir holdt i best mulig og utmerket stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, trygge godt naboskap og sikre orden på borettslagets område.

Husordensreglene må ses i sammenheng med "Vedtekter for Lysejordet borettslag" som ble vedtatt på generalforsamlingen 30.05.2006. Husordensreglene inngår som en del av vedtektene, det vil si at brudd på disse er et brudd på vedtektene.

§ 1. Styret

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for borettslag tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS) § 9 foreskriver. Nevnte vedtekter gjelder for Lysejordet borettslag. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.

§ 2. Henvendelser til styret

Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig eller sendes som e-post til "lysejordet@styrommet.no".

§ 3. Overlating av bruk

Bruksoverlating av leiligheten skal godkjennes av styret. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Andelseieren og brukeren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren,

samt at husordensreglene overholdes. Brukeren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

§ 4. Alminnelige ordensregler

Utgangsdørene i terrassehusene og dører til kjellere, garasje og andre fellesrom skal holdes låst.

Oppgangen i blokkene vaskes 1 gang i uken, fortrinnsvis på torsdager eller fredager. Vindusvask foretas en gang pr. måned.

§ 5. Bruk av leilighet og andre rom

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

Banking og boring i vegger må ikke foretas mellom kl. 20.00 og kl. 07.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.

Naboer bør varsles hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Man bør utvise mest mulig hensyn ved banking, boring o.l. på grunn av oppussing - vedlikeholdsarbeider.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.

Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

§ 6. Bruk av veranda/terrasse

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover veranda- eller terrassekanten. Tørking av tøy må bare skje uten at det sjenerer naboer.

Grilling på terrasseblokkenes terrasser tillates ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill er forbudt. Det skal tas hensyn til naboer med tanke på røyk og matlukt. Gass skal ikke lagres innendørs, hverken i leilighetene, i garasjen eller i kjellerboder.

§ 7. Indre vedlikehold

Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. vedtektene.

§ 8. Fellesrom og oppganger

Brannforskriftene skal følges.

Det er kun barnevogner som kan settes i rommet like innenfor utgangsdørene i terrasseblokkene. Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom, egne kjellerrom eller på egne verandaer/terrasser.

Disse brannforskriftene tillater ikke at det er henges ut (eget) tøy, plasseres sko på gulvet eller i stativer i utenfor eller i tilknytning til egen inngangsdør, samt oppbevarer annet personlig løsøre i oppgangene.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, kjedesager og scootere eller lignende motoriserte redskaper i fellesrom eller egne kjellerboder.

Videre omfattes opphenging av bilder/plakater og utsetting av blomsterpotter av de samme forskriftene. Bilder og plakater kan kun henges opp om de blir fast forankret/skrudd fast til veggen og ikke kan utgjøre et snublehinder ved en brannrømning. Blomsterpotter kan således ikke settes ut i oppgangen.

Feilplasserte gjenstander kan bli fjernet av styret eller vaktmester uten forutgående varsel. Hvis og når et bilde eller plakat fjernes fra veggen skal skruehull tettes og overmales. Flytte- og hjulmerker, etter transport av møbler, sykler og barnevogner, samt annet som etterlater merker på veggene skal fjernes av den eller de som påfører dem.

Branndører skal holdes lukket!

Det er ikke tillatt å sette opp branndørene mellom oppgangsseksjonene i terrasseblokkens underetasjer med gjenstander som hindrer dørene i å lukkes etter passering.

§ 9. Bruk av vaskeriene

Vaskeriene i terrasseblokkene, Vækerøvn. 118-126-130, kan benyttes av alle leieboere i borettslaget.

Vasketid reserveres ved å skrive seg opp i kalenderboken som ligger i vaskerommet. Vaskekort kjøpes hos vaktmesteren.

Hver enkelt kan forhåndsbestille inntil 6 timer pr. uke. Hvis forhåndsbestilt tid ikke benyttes innen 60 minutter etter reservert tidspunkt kan gjenværende vasketid benyttes av andre.

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til fredag mellom 08:00 – 20:00, og på lørdager mellom 08:00 – 16:00.

Vaskemaskinene er kun beregnet for alminnelig klesvask. Vaskeriene skal ikke brukes til vask av tyngre tekstiler som gulvtepper/filleryer, veggtepper, dyrebekledning, etc. Dette skader maskinene.

Hver enkelt bruker av vaskeriet plikter å tørke av vaskemaskinene etter bruk, samt å åpne dørene og alle lokk på vaskemaskinene.

Tørkerommene i vaskeriene er forbeholdt de som er satt opp med klesvask. Ut over dette er rommene åpne for alle med et klestørkebehov, innenfor de brukstidene som gjelder for vaskeriene.

Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester eller styret.

Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.

§ 10. Søppel

Etter pålegg fra Oslo kommune innførte borettslaget kildesortering i 2011. Det er viktig at alle beboere følger dette.

Papir og papp skal i egne papirbrønner ved innkjøring til garasjen; matavfall skal i grønn pose, plastavfall i lilla pose og restavfall i annen pose. Grønne og lilla poser fås gratis hos Rema 1000.

Glass og hermetikkbokser skal deponeres i containerne på grusplassen.

Farlig avfall og større (papp-)gjenstander skal ikke hensettes i søppelrommene eller ved papirbrønnene. Det skal fraktes til gjenbruksstasjonene; enten til Smedstad Gjenbruksstasjon eller bensinstasjonene på Røa eller Lilleaker for malingrester, løsemidler og tilsvarende kjemikaler.

Søppelrommene i terrasseblokkene skal alltid holdes låst.

§ 11. Dyrehold

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

§ 12. Fellesområder

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkeltes leilighet er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning. Brukere av sandkassene/ lekeplassene skal rydde opp etter bruk og ellers gjøre sitt for orden og renhold på området. Ikke kast eller etterlat mat o.l. på bakken i eller rundt sandkassene da dette blir mat for rotter, mus og duer.

Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

§ 13. Kjøring og parkering

På borettslagets område har alle motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring i garasjen skal skje i gangfart (maks < 15 km) til enhver tid. Enhver fører av sykkel, el-sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registrering av egen bil hos Østlandske Parkering AS (lysejordet@oparkering.no) . Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Beboerne må registre inn til Østlandske Parkering AS gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer. Besøksregistrering: www.ostlandskeparkering.no for at gjestene skal unngå parkeringsgebyr.

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

§ 14. Bruk av garasje

Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer og ikke parkeres til hinder for passerende biler.

Bildekk og andre oppbevaringsverdige gjenstander må ikke lagres eller henses slik at det kan bli til hinder for garasjerenhold eller bli stjålet. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.

Den enkelte bruker må selv sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Brannfarlig avfall som papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates på garasjeplassen. Det er ikke tillatt med reparasjoner og vask av bil i garasjen.

Enhver plikter å påse at uvedkommende ikke får eller har adgang til garasjen, for uten å påse at utgangsdøren er lukket etter passering.

Elektroniske garasjeportåpnere kan kjøpes hos vaktmester.

§ 15. Utleie av garasjeplasser

Det er i alminnelighet ikke anledning til å leie mer enn en ekstra parkeringsplass i garasjen.

Utleie av egen garasjeplass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget.

Andelseiere har videre ikke adgang til å avtale bruk eller utleie av egen garasjeplass, som gjesteparkeringsplass for annen beboer, parkering av campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy o.l. Disse gjenstandene skal ikke henses på borettslagets gjesteparkeringsplasser.

Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikes.

§ 16. Endringer av husordensreglene

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

§ 17. Tolkning av husordensreglene

Husordensreglene trer i kraft straks. Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolkning kan ankes inn for generalforsamlingen.

Vedtekter

for Lysejordet borettslag org nr 948305097

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningmessige 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-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det henvises også til borettslagets "Byggveileder", som er retningsgivende for alle interne og eksterne bygningmessige arbeider.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i trygghetssikre 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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 besluttet 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2023

0461 Lysejordet Borettslag



Til andelseierne i Lysejordet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 30. mai 2023 kl. 18:00 på Lysejordet skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lysejordet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lysejordet Borettslag
avholdes 30 mai 2023 kl. 18:00 På Lysejordet skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes fra egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vurdering av vaktmestertjenester i borettslaget
- B) Fartshumper i tillegg til borettslagets bomløsning
- C) Videre utbygging i borettslaget og maks tillatt utnyttelse i regulering
- D) Kartleggingsstøtte fra ENOVA til ENØK/ klima tiltak for borettslag
- E) Brannvarslingsanlegg i parkeringsgarasje
- F) Utskifting av vinduer og verandadører
- G) Vindusutsiftning
- H) Tillegg til Husordensreglene § 4 - Retningslinjer for trampolinebruk
- I) Forbud mot fyrverkeri på borettslagets område
- J) Bedre utnyttelse av balkonger i borettslaget
- K) Installering av varmepumper i rekkehusleilighetene
- L) Alternative fyringsmuligheter
- M) Valg av ny valgkomite

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 12.05.2023
Styret i Lysejordet Borettslag

Anne Elvigen Evandt Anders Rosness Dahle Mona Elisabeth Gladhus Helene Lind
Hopstock

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Styremedlem	Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 130 F
Styremedlem	Mona Elisabeth Gladhus	Vækerøveien 116 C
Styremedlem	Helene Lind Hopstock	Vækerøveien 118 D
Varamedlem	Jan Robert Søderstrøm	Vækerøveien 132 A
Varamedlem	Therese Holm Thorvaldsen	Bjørnerabben 31
Varamedlem	Tina Marie Røhr Trøa	Vækerøveien 130 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Varadelegert	
Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 130 F

Kontaktinformasjon

Styret

Styret ønsker god dialog med beboerne. Det kan kommuniseres med styret på [vibbo.no/lysejordet](mailto:lysejordet@styrerommet.no), ved mail til lysejordet@styrerommet.no eller å legge henvendelser i postkassen utenfor styrerommet.

Vibbo

Vibbo er en viktig informasjonskanal, som forenkler kommunikasjonen mellom styret og beboerne. Informasjon om borettslaget og borettslaget finner du ved å logge deg inn på Vibbo.no. Vibbo skal inneholde svarene på mange av/de fleste spørsmål som beboerne har. Styret oppfordrer beboerne til å gjøre seg kjent med Vibbo og særlig informasjon under vignetten Tema. Styret legger inn som et Tema på Vibbo dersom vi får det samme spørsmålet flere ganger.

Styret ønsker at Vibbo skal være en positiv informasjonskanal, hvor det oppfordres til høflighet og respekt. Spørsmål blir besvart så raskt som mulig. Det oppfordres til å benytte Vibbo som kommunikasjonskanal mellom borettslag/Styret og andelseier.

Generelle opplysninger om Lysejordet Borettslag

Borettslaget består av 228 andelsleiligheter.

Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305097, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 955 956

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Lysejordet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra elbillading.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader knyttet til vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 800 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysejordet Borettslag.

Lån

Lysejordet Borettslag har lån i Eika. Lånet har en flytende rente på 4,4 %. Gjenstående løpetid er 17 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lysejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysejordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 3. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 097, KUNDENR. 461

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 fratrasket 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 397 107	3 743 507	3 397 107	1 726 416
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 223 661	180 393	-721 620	-1 503 850
Tilbakeføring av avskrivning	15	115 170	111 346	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0	-1 583	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	21 167	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-52 500		
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-560 976	-605 222	-610 000	-524 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 224	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 670 691	-346 399	-1 331 620	-2 027 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 726 417	3 397 108	2 065 487	-301 434
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 440 953	3 843 845		
Kortsiktig gjeld		-714 536	-446 738		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 726 417	3 397 107		

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 097, KUNDENR. 461

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 102 836	10 102 768	10 103 000	10 791 000
Vaskeri		0	6 700	0	0
Andre inntekter	3	279 152	179 846	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 381 988	10 289 314	10 103 000	10 791 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-31 020	-31 020	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-220 000	-250 000
Avskrivninger	15	-115 170	-111 346	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-10 670	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-224 350	-218 875	-225 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-17 386	-50 321	-15 000	-15 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-45 600
Drift og vedlikehold	8	-3 939 944	-3 136 082	-3 620 000	-3 800 000
Forsikringer		-1 210 996	-1 076 541	-1 160 000	-1 350 000
Kommunale avgifter	9	-2 030 571	-1 946 134	-1 997 000	-2 420 000
Energi/fyring	10	-935 218	-898 782	-1 025 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 309 802	-1 132 679	-1 150 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	11	-1 241 466	-1 103 289	-1 069 000	-1 157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 369 253	-9 981 337	-10 567 620	-11 670 850

DRIFTSRESULTAT		-987 265	307 977	-464 620	-879 850
-----------------------	--	-----------------	----------------	-----------------	-----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	139 273	124 582	0	0
Finanskostnader	13	-375 669	-252 166	-257 000	-624 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-236 396	-127 584	-257 000	-624 000

ÅRSRESULTAT		-1 223 661	180 393	-721 620	-1 503 850
--------------------	--	-------------------	----------------	-----------------	-------------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		0	180 393		
Fra opptjent egenkapital		-1 223 661	0		

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 097, KUNDENR. 461

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	15	775 542	890 712
Miljøbankkonto, øremerket		245 660	0
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		54 455 467	54 324 977
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		105	-1 198
Forskuddsbetalte kostnader		22 394	20 539
Andre kortsiktige fordringer	17	11 202	10 651
Driftskonto OBOS-banken		996 999	2 216 000
Sparekonto OBOS-banken		1 410 252	1 597 853
SUM OMLØPSMIDLER		2 440 953	3 843 845
SUM EIENDELER		56 896 420	58 168 822
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		26 881 453	28 105 113
SUM EGENKAPITAL		26 904 253	28 127 913
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 888 995	13 449 971
Borettsinnskudd	19	16 144 200	16 144 200
Avsetning bomiljøtiltak	20	244 436	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 277 631	29 594 171
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		614 333	287 842
Påløpte kostnader		100 203	0
Annen kortsiktig gjeld		0	158 896

SUM KORTSIKTIG GJELD	714 536	446 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 896 420	58 168 822
Pantstillelse	57 488 400	57 488 400
	0	0

Garantiansvar

Oslo, 28.04.2023

Styret i Lysejordet Borettslag

Anne Elvigen Evandt /s/

Anders Rosness Dahle /s/

Mona Elisabeth Gladhus /s/

Helene Lind Hopstock /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 932 280
Eiendomsskatt	537 908
Trappevask	140 400
Leietillegg påbygg	26 556
Bod	3 600
Andre overfør./anvendelser, Eiendomsskatt	-537 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 102 836

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	12 100
Lading av EL-bil	63 715
Fakturert Evbox	119 921
Kontantoppgjør Gjensidige	72 197
Nettinnbetalinger	7 269
Nøkler	3 950
SUM ANDRE INNTEKTER	279 152

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 386
SUM KONSULENTHONORAR	-17 386

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid-Nortekk AS	-259 830
Hilmatis AS- Diverse Arbeider	-1 255 367
Byggmester Sundberg AS-Diverse Arbeider	-1 180 035
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 695 232
Drift/vedlikehold bygninger	-348 913
Drift/vedlikehold VVS	-228 643
Drift/vedlikehold elektro	-50 228
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-170 887
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 205
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 441
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 021
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-62 490
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-165 680
Egenandel forsikring	-106 079
Kostnader dugnader	-5 124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 939 944

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 256
Vann- og avløpsavgift	-1 247 966
Renovasjonsavgift	-779 349
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 030 571

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-578 790
Strøm oljefyr el.bereder	-356 429
SUM ENERGI / FYRING	-935 218

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-47 189
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-65 448
Driftsmateriell	-7 414
Vaktmestertjenester	-357 273
Vakthold	-149 338
Renhold ved firmaer	-234 493
Snørydding	-233 841
Gressklipping	-109 146

Andre fremmede tjenester	-6 728
Kontor- og datarekvisita	-738
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-6 170
Porto	-600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-195
Bank- og kortgebyr	-4 187
Velferds kostnader	-11 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 241 466

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 623
Kundeutbytte fra Gjensidige	124 296
SUM FINANSINTEKTER	139 273

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-374 369
Renter på leverandørgjeld	-1 300
SUM FINANSKOSTNADER	-375 669

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	51 200 000
SUM BYGNINGER	51 200 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.955 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	243 125	
Avskrevet tidligere	-243 124	
		1
Innredning		
Kostpris	52 500	
Avskrevet tidligere	-2 500	
Avskrevet i år	-7 500	
		42 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	70 675	
Avskrevet tidligere	-44 174	
Avskrevet i år	-7 068	
		19 434
Lekeapparat		

Tilgang 2020	330 651	
Avskrevet tidligere	-46 842	
Avskrevet i år	-33 065	
		250 744
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	655 000	
Tilgang 2020	20 375	
Avskrevet tidligere	-144 974	
Avskrevet i år	-67 538	
		462 864
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		775 542

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-115 170
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andel lån Barnehage, Oslo kommune	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Evbox-Des 2022	11 202
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 202

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	11 750 029	
Nedbetalt i år	560 976	
		-12 888 995
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 888 995

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-16 080 300
Øket 1998	-63 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 144 200

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-244 436
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-244 436

3. Godtgjørelser

A) Styret

Beskrivelse:

Styret ønsker å gjøre styrearbeid mer attraktivt for våre andelseiere. Styrearbeid er spennende, og deltagelse gir muligheten til å gjøre en forskjell. Borettslaget er fra 1979, og det er således spennende og lærerikt, men til tider arbeidskrevende med stadig vedlikehold, rehabiliteringer og skadeutbedringer.

Lysejordet borettslags styrehonorar ligger under gjennomsnittet for tilsvarende honorar i OBOS-borettslag. Gjennomsnittlig styrehonorar i Obos for boliger opp til 250 enheter, er kr 1560 pr bolig, tilsammen kr. 355.680. Lysejordet borettslag består av 228 enheter. Ett insentiv for å trekke beboere til styrearbeid er lønn for strevet. Styret foreslår å øke dagens styrehonorar med 12% til kr. 280.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

4. Innkomne forslag

A) Vurdering av vaktmestertjenester i borettslaget

Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Snøbrøytingen i borettslaget har i noen år nå vært av dårlig kvalitet. Det brøytes for sent, som oftest over et døgn etter at snøen har falt, og det brøytes for dårlig. Plogen eller fresen går ikke ned til asfalten, så snøen blir mer gnidd utover enn fjernet. Resultatet er at nysnøen blir tråkket ned og pakket sammen både før og etter at det brøytes, slik at det bygger seg opp tykke lag med hardpakket snø, som så blir til tilsvarende tykke lag av blank is når det er mildvær.

Framkommeligheten for barnevogner og eldre/bevegelseshemmede er i lange perioder svært dårlig, og det er farlig for dem som er dårlige til bens og kanskje er benskjøre. De mest utsatte må derfor i perioder holde seg inne. Det kompenseres forsøksvis med store mengder strøgrus, slik at det blir tykke lag med grus på asfalten når snøen og isen smelter, og dette er også uheldig for framkommeligheten for sykler og andre framkomstmidler med hjul.

I vårt naboborettslag blir snøen brøytet fortløpende og grundig, og framkommeligheten er av en helt annen klasse enn hos oss.

Jeg er godt kjent med at borettslaget ikke har hatt direkteansatt vaktmester på mange år. Dette ble vel avsluttet mens den forrige vaktmesteren, Halvorsen, fortsatt var aktiv. Den gang ble det vel endret til at han ble ansatt i ISS med ansvar for vårt borettslag, slik at mye fortsatte som før i praksis, men uten at borettslaget måtte ta på seg arbeidsgiveransvaret. Halvorsen var en meget pliktoppfyllende og dedikert mann, og med tilgang til maskinparken i borettslaget/ISS fungerte det veldig bra. Veiene var alltid brøytet før vi dro på jobb, og alt var på stell. Da han så gikk av med pensjon, er mitt inntrykk at ting begynte å rakne. Oppgavene ble fordelt på flere personer, og ingen føler ansvar for helheten, og vårt borettslag blir ofte lavt prioritert. Resultatet er, som jeg har gjort rede for ovenfor, at brøyting blir utført sent og til dels med uegnet redskap. Graset blir klipt jevnlig, men en del ganger altfor kort, slik at graset blir tørt og glissent. Ingen tar seg av ballplassen. Osv., osv. I tillegg har jeg inntrykk av at denne ordningen gir styret mye merarbeid iom. at det blir dem som må koordinere og organisere arbeidet; bestille feiing av gangveiene, vask i garasjen osv., uten at gevinsten står i forhold til innsatsen. Dette må ikke oppfattes som kritikk av styret; det er rammebetingelsene som det må gjøres noe med.

Forslagsstiller ber om at årsmøtet pålegger styret å ta opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandle nåværende avtale eller inngå ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget. Det virker som de har noe å lære oss. Det økonomiske bør ikke være en begrensning; slik vi har det nå, kan vi rett og slett ikke ha det.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslag om vurdering av nåværende vaktmestertjeneste i henhold til forslagsstillers forslag.

Forslag til vedtak:

Styret tar opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandler nåværende avtale eller inngår ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget.

B) Fartshumper i tillegg til borettslagets bomløsning

Saken er fremmet av: Erik Skare

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det foreslås at Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annen motorisert kjøretøy – for eksempel elsparkesykler – som kjører i høy hastighet gjennom borettslaget uten å ta hensyn til fotgjengere, barn som leker eller eldre.

Bommene i Lysejordet borettslag er svært effektive for å begrense bruken av bil i gatene våre. Dette er et viktig tiltak som bidrar til å gjøre borettslaget vårt sikkert for lekende barn og fotgjengere i alle aldre. Likevel har vi de siste årene sett en økende bruk av annen motorisert kjøretøy. Dette gjelder særlig bruken av elsparkesykler.

Fordi bommene ikke er laget for den nye utviklingen i det trafikale veibildet hindrer de ikke elsparkesykler som kjører over 20 kilometer i timen (og langt høyere hvis det er snakk om privat innkjøpte elsparkesykler). Bommene får dem heller ikke til å begrense farten. Tvert imot blir elsparkesyklene presset ut til siden hvor sjansen er større for å treffe barn eller andre som løper ut fra utgangspartiene eller uteområdene til de som bor i første etasje. Gitt farten og vekten på moderne elsparkesykler sier det seg selv at det kan bli fatalt hvis en på to år blir meid ned.

I følge Trygg Trafikks nettsider er de vanligste årsakene til ulykker med elsparkesykler i aller høyeste grad relevante for boforholdene i Lysejordet borettslag:

- manglende kontroll hos mange førere
- mulighet for å kjøre i høy fart i omgivelser med mye mennesker og liten plass
- utleiesystemet gjør at hvem som helst kan bruke dem uten erfaring

Det er derfor ønskelig at borettslaget gjør som Elvefaret borettslag og setter i gang montering av fartsdumper som på kort sikt får motoriserte kjøretøy til å senke farten når de kjører gjennom Lysejordet, og på lengre sikt begrenser trafikken hos oss om sommeren.

Styrets innstilling:

Styret viser til vedtak ved Generalforsamlingen 2022 hvor det ble vedtatt å opprettholde antall bommer i borettslaget. Bomløsningen er vedtatt med hensyn på trygg ferdsel og redusert hastighet på kjøretøy. Borettslagets beboere er av ulike kategorier; gammel og ung, og ikke alle er like raske til bens. Det bør tilstrebes både trafiksikkerhet og fremkommelighet i borettslaget som derfor bør ha en universell utforming/livsløpsstandard.

Det innkomne forslaget til Generalforsamlingen vedrørende ekstra fartsreduksjon ved bruk av fartsdempere i borettslaget vil redusere hastigheten på alle typer kjøretøy, men vil ikke øke fremkommeligheten i borettslaget.

Styret foreslår å legge ned humper på strekninger med høy hastighet, men til gjengjeld låse en til to bommer i åpen stilling på hhv. øvre og nedre vei som en prøveordning.

Styret anbefaler at styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak:

Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annen motorisert kjøretøy.

C) Videre utbygging i borettslaget og maks tillatt utnyttelse i regulering.

Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det er mange i borettslaget som ønsker å utvide sine boliger.

Reguleringsplanen for vårt område legger begrensinger på hvor mye areal som totalt kan bebygges innenfor borettslaget. Her nærmer vi oss nå raskt maks utnyttelse.

Byggeveilederen for borettslaget viser mulige utvidelser i forhold til maks utnyttelse i regulering.

Utbygging av nye arealer med nye tak, utover løsninger angitt i byggeveilederen, «spiser» derfor av det totale arealet som tillates for området.

Mange boliger har allerede bygd ut sine mulige arealer. Mange boliger har enda ikke bygd ut sine mulige arealer, men ønsker muligheten til dette i nær fremtid.

Det er ønskelig at borettslaget innhenter en oversikt på hvor mye som faktisk er bygd ut i borettslaget, og hvilke boliger dette gjelder. Dette for at det reelt skal være mulig for øvrige boliger å utvide sine boliger iht. viste løsninger i byggeveilederen. Hvis ikke, kan det fort resultere i at maks utnyttelse er nådd pga øvrige utbygginger.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget hvor det skal utarbeides en oversikt over hvor mye som er bygd ut totalt i borettslaget, hvor mye av Byggeveilederens godkjente utbyggingsløsninger som er gjennomført, samt hvor mye av Byggeveilederens utbyggingsløsninger som gjenstår. Det understrekes at Byggeveilederen er forhåndsgodkjent og påvirker ikke en eventuelt senere utbygging i henhold til denne. Byggeveilederens tillatelse følger boligen og ikke andelseier.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter oversikt på utbygde arealer og hvilke boenheter dette gjelder. En oversikt vil vise hvor mye areal som totalt kan bygges ut videre innenfor området. Søknader om fremtidige utvidelser av boliger, skal prioritere boliger som ikke har benyttet sin mulighet for utvidelse iht byggeveilederen. Om styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan bistå styret med dette arbeidet.

D) Kartleggingsstøtte fra ENOVA til ENØK/ klima tiltak for borettslag.

Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det er ønsket av flere beboere, at man kartlegger mulige ENØK tiltak, før man beslutter hvilke klima tiltak som er mest gunstig for vårt borettslag.

Vårt borettslag ligger bl.a. svært godt plassert i forhold til mulighet for solcellepanel (et av de beste områdene i Oslo vest ifølge solkart for Oslo). Oslo kommune har nylig økt støtten til borettslag for etablering av solceller. Man kan frem til 2024, søke om å få dekket 35% av investeringskostnadene, maks 1,8 millioner.

Borettslag kan få støtte av ENOVA til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak.

Støtten fra ENOVA skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse.

Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales.

Støttenivå:

Støttenivået avhenger av antall boenheter, kostnader med gjennomføringen av kartleggingen og om man etter kartleggingen signerer kontrakt på gjennomføring av kartlagte energibesparende tiltak.

Støtte til boenheter over 200 enheter (Lysejordet Borettslag):

Maks 50 % opp til 350 000 kr (dersom kun utredning).

Maks 75 % opp til 525 000 kr (dersom tiltak gjennomføres).

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

Styret sørger for å sende søknad om midler til kartlegging av ENØK tiltak til ENOVA. Hvis styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan utarbeide søknaden på vegne av styret og borettslaget. Forslagsstiller kan gjerne delta i komiteen. Dersom søknaden innvilges, må styret eller komiteen, følge opp med å engasjere en kompetent aktør som kan levere en kartleggingsrapport iht krav fra ENOVA. Arbeidet igangsettes så raskt som mulig, pga begrenset tidsrom for ekstra støtte fra Oslo Kommune (ut 2023).

E) Brannvarslingsanlegg i parkeringsgarasje

Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det er pr i dag ikke brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.

Nå som flere og flere beboere anskaffer seg el-bil og el-ladere i garasjen, utgjør dette en stor risiko i forhold til brann og brannutvikling.

Et brannvarslingsanlegg vil sikre rask responstid og kunne hindre utvikling.

Et anlegg som er FG godkjent og tilpasset vår type garasje, kan kobles direkte opp mot alarmsentral og brannvesen.

Dette vil også kunne gi en betydelig reduksjon i borettslagets bygningsforsikring.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og innstiller på at arbeidet med vurdering av FG godkjent varslingsanlegg installeres i garasjen.

Forslag til vedtak:

Det monteres brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.

F) Utskifting av vinduer og verandadører

Saken er fremmet av: Unni Skjelnes

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Vinduene og verandadørene i borettslaget er dessverre svært gamle og bør skiftes ut. Utskiftning av vinduer og verandadører vil være bra for miljøet, og gi oss som bor her lavere strømreregninger. I følge Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i boliger. Det betyr at det er store summer å spare. Nå kan vi også få økte tilskudd fra Oslo kommune til å skifte ut vinduene og verandadørene.

Økte tilskudd fra Oslo kommune til borettslag gjelder i perioden fra og med 21. september 2022 og til og med 31. desember 2023. Tilskuddet til utskifting av vinduer og verandadører er 750 kr per kvadratmeter. Borettslaget kan også få støtte til rådgivning i forbindelse med tiltaket. Interesserte beboere kan lese mer om støtteordningen her: <https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer>

Styrets innstilling:

Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduene i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente anbud fra konkurrerende leverandører.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for å sende en søknad til Oslo kommune om tilskudd til utskiftning av vinduer og verandadører i borettslaget i henhold til retningslinjer og krav så snart som mulig. Så snart styret har fått svar på søknaden, igangsetter styret arbeidet med å innhente tilbud fra 3 kompetente leverandører, deretter velge leverandør og igangsette arbeidet med utskifting av vinduer og verandadører. Styret kan også søke om rådgivning i forbindelse med tiltaket hvis de ønsker det.

G) Vindusutskiftning

Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Vinduene i borettslaget er skiftet i to omganger, men fortsatt gjenstår det å skifte ut de store, faste vinduene i stuene, som har svært dårlig isoleringsevne. Med dagens høye strømpriser koster varmetapet her oss ikke ubetydelige summer, og i tillegg danner det seg lett kondens, som fukter ned bunnkarmen, slik at malingen flasser av, og treverket så trekker til seg vann. Det haster med å få skiftet disse vinduene, og forslagstiller ber om at årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduene i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente anbud fra konkurrerende leverandører.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.

H) Tillegg til Husordensreglenes § 4 - Retningslinjer for trampolinebruk

Saken er fremmet av: Styret

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det vises til Generalforsamlingsvedtak i 2022 hvor det ble vedtatt at Styret i Lysejordet borettslag utarbeider retningslinjer for trampolinebruk.

Styret har utarbeidet retningslinjer for montering og bruk av trampoliner i borettslaget.

Retningslinjene vil bli inkludert i husordensreglenes § 4 - Bruk av veranda og terrasse.

Følgende foreslås lagt inn som tillegg til Husordensreglenes § 4, etter siste punktum:

Andelseier skal avtale med nærmeste nabo(er).

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier. Trampoliner kan ikke monteres på borettslagets fellesareal. Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nabo(er).

Forslag til vedtak:

Foreslått tekst tillegges husordensreglenes §4.

I) Forbud mot fyrverkeri på borettslagets område

Saken er fremmet av: Unni Skjelnes

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

På nyttårsaften ble det skutt fyrverkeri inne på borettslagets område, på gangstien i retning huset vårt. Vi kom gående fra sletta midt oppi oppskytingen og opplevde situasjonen som både utrygg og brannfarlig. Av hensyn til sikkerheten for beboerne og av hensyn til brannsikkerheten foreslås det at husordensreglene endres.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og innstiller på at arbeidet med vurdering av FG godkjent varslingsanlegg installeres i garasjen.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes §12 endres og suppleres med en ny regel: Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

J) Bedre utnyttelse av balkonger i borettslaget

Saken er fremmet av: Unni Skjelnes

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det er i forhold til tillatt utbygging dessverre svært lite areal igjen i borettslaget til tillatt utbygging. I fjor kom det et forslag om å utvide balkonger som ville vært til fordel kun for noen type rekkehus i borettslaget. Fremfor å legge til rette for utbygging av utvalgte balkonger, bør vi finne løsninger som kan komme alle beboere til gode. En slik løsning kan være å se nærmere på store, gamle balkongkassene i borettslaget.

På grunn av de store balkongkassene er mange av balkongene i borettslaget svært smale og vanskelig å utnytte. Det blir for trangt å sitte flere rundt et bord, og man må isteden sitte ved siden av hverandre på rekke. Fordi balkongkassene er så dype, stjeler de mye gulvareal. En lettere og smalere rekkverksløsning, for eksempel glass/spiler, vil frigi verdifullt gulvareal og gi større dybde på balkongene. Da blir balkongene lettere å møblere og bedre å anvende.

Det er også en utfordring av standardløsningen for utbygging av stue/kjøkken for type A-rekkehus medfører at man erstatte store vinduer med et relativt lite vindu for å utnytte alt arealet på balkongene. Det gir dårlig lysinnslipp. Samtidig som man vurderer en alternativ løsning på rekkverk for alle beboere som ønsker det, bør man også vurdere en alternativ utbyggingsløsning for stue/kjøkken i A-type rekkehus, som står i stil med den nye rekkverksløsningen og som sikrer optimal utnyttelse av balkongen og godt dagslys.

Det er viktig å presisere at et nytt alternativ til rekkverk og utbygging under tak ikke vil gå på bekostning av det lille arealet som er igjen til tillatt utbygging. Et alternativ til dagens balkongkasser og ny utbyggingsløsning med større vinduer for type A rekkehus vil imidlertid medføre en fasadeendring. Det er derfor svært viktig at man finner gode løsninger rent utseendemessig, løsninger som står i stil med resten av bygningsmassen og som tar vare på den flotte arkitekturen i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til endring av verandaer/terrasser og fjerning av terrassetrau. Styret foreslår at styret utreder byggmessige forsvarlige løsningsforslag om endring av terrasser/verandaer evt. fjerning av terrassetrau.

Styret gjør oppmerksom på at alt arbeidet med fjerning av terrassetrau og oppsetting av nytt rekkverk må bekostes av andelseier.

Forslag til vedtak:

Styret nedsetter en komite som utarbeider generelle retningslinjer for mulighet til fjerning av balkongkasser og installering av nytt type rekkverk som kan komme alle type rekkehus og leiligheter i borettslaget til gode. Komiteen vurderer også en ny løsning for utbygging av stue/kjøkken for type A rekkehus som står i stil med den nye rekkverksløsning og som sikrer både godt dagslys og optimal utnyttelse av balkongene. Retningslinjene må sikre visuelt gode og helhetlige løsninger i tråd med resten av bygningsmassen. De nye retningslinjene vil innebære en oppdatering av byggeveilederen fra 2012. Forslagsstiller kan gjerne være med i en slik komite, og vet også om flere andre beboere som vil bidra til dette arbeidet.

K) Installering av varmepumper i rekkehusleilighetene

Saken er fremmet av: Styret

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det vises til sak til Generalforsamlingens 2022 vedrørende installering av varmepumper i rekkehusleilighetene. Generalforsamlingen avviste saken.

Styret mottar flere henvendelser vedrørende installasjon av varmepumper i rekkehusleilighetene. På grunn av økte strømpriser og derved utforutsigbare strømutgifter er det nødvendig med mer fleksibel, effektiv og kostnadsreduserende oppvarming av rekkehusleilighetene. Et alternativ til dette er mulighet for installering av varmepumpe.

Det vises til at våre naboborettslag Rønningen og Elvefaret begge har godkjent installering av varmepumper i rekkehusleiligheter.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at det blir startet en evaluering vedrørende installering av varmepumper. Det vil bli utarbeidet med hensyn til hvilke type leiligheter dette gjelder, på type varmepumpe, plassering av viften og produsert støy. Beboer må selv stå for alle kostnader relatert til installering og vedlikehold av varmepumpen.

Forslag til vedtak:

Det godkjennes at styret foretar vurdering av installering av varmepumper og retningslinjer for installering av disse. Retningslinjene sendes på høring til andelseierne for eventuell godkjenning.

L) Alternative fyringsmuligheter

Saken er fremmet av: Jan-Robert Søderstrøm

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Borettslaget fikk i år merke hvor sårbare vi er hvis strømmen går. En trafostasjon falt ut og vi sto uten strøm til oppvarming og til matlaging, - for noen et døgn.

Borettslaget har ikke alternative oppvarmingsmuligheter. Det er ikke utstyrt med alternativ til oppvarming eller til matlaging. I tillegg er strømprisen på sikt uforutsigbar. Med hensyn på den enkeltes beredskap bør borettslaget fokusere på andre muligheter varmekilder.

Selv om noen av disse alternativene ikke er tidsmessig miljøvennlige, er det uansett livsviktig for beboerne å ha andre muligheter til oppvarming og til muligheter for matlaging.

Generalforsamlingen vedtar at følgende alternative varmekilder til husholdningen vurderes: Gass: Komfyr, gass-peis, og gass oppvarming; Ved: Peis, peis-ovn, m/evnt. annen fyringsalternativer i peisen; Bensin/Diesel: Nødstrøm aggregater over kortere tidsrom.

Forslag til vedtak:

Alternative varmekilder til husholdningen i Lysejordet borettslag skal vurderes.

M) Valg av ny valgkomite.

Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad

Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Valg av styre og valgkomite er viktige anledninger for å øke mangfoldet i organisasjonen.

Valgkomiteens arbeid har stor betydning både for å få kontinuitet, fornyelse og mangfold i styret.

Da tidligere medlemmer av valgkomiteen fratrådte sist vår, er det ønskelig at det velges en ny valgkomite under årets generalforsamling.

Styret kan informere via Vibbo at kandidater kan melde sin interesse innen samme frist som for kandidater til styret, 28. april 2023.

Forslag til vedtak:

Det velges 2-3 medlemmer til ny valgkomité.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Anne Elvigen Evandt

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Elvigen Evandt

Jeanette Alvestad

Unni Skjelnes

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anders Rosness Dahle

Mona Elisabeth Gladhus

Helene Lind Hopstock

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jan-Robert Søderstrøm

2.

3.

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

1.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

1.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Unni Skjelnes

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2022

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har en avtale med ISS Eiendom. Det er vaktmester hos oss mandager og torsdager. I tillegg vil ISS Eiendom foreta all nødvendig plenklipping, brøyting, strøing, feiing m.m. når det er behov.

Serviceavtaler

Styret har avtale med Anticimex om skadedyrbekjempelse, med NOHA om vedlikehold av brannslukningsapparatene i garasjen, og kontroll slokkeapparatene hvert 5.år i leilighetene. I tillegg har vi en serviceavtale vedrørende kjøreport i garasjen med Came Norge AS. Avd: Asker og Bærum, serviceavtale med OneCo om elektro og nødlys, serviceavtale med Bryhn elektro på ventilasjonsanlegg og avtale med Niwi Miljøtiltak AS om renhold av avfallsbeholdere.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Toma Security AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 22 20 70 00.

Renovasjon og kildesortering

Rutinene for kildesorteringen er som følger; • Plastemballasje legges i de lilla posene og matavfall i de grønne. Det som er igjen av restavfall skal legges i vanlige handleposer. Posene knyttes så med dobbel knute, og alle posene kastes i samme beholder. Lilla og grønne poser kan man få gratis hos Rema 1000. • Alt av papir og papp skal legges i borettslagets egne papirbrønner ved inngangen til garasjen. Papir skal ikke kastes i søppelbodene. • Det finnes også egne beholdere for levering av lysstoffrør og lyspærer hos Rema 1000 Alt annet avfall må leveres på Smestad Gjenbruksstasjon.

Elbillading

Lysejordet Borettslag har en avtale med EVBox om å levere og drifte en ladetjeneste med lastbalansering. Det er også etablert en basis infrastruktur, og løsningen balansere kapasiteten mellom de som lader. I prinsipp har alle nå tilgang til å lade elbil på egen biloppstillingsplass. Informasjon om elbillading finnes under Tema på borettslagets informasjonskanal Vibbo. Bestilling ved henvendelse til styret på epost:

lysejordet@styrerommet.no

Trafikk og parkering

Det er satt opp diverse bommer i borettslaget. Bommene er et tiltak for å begrense unødig biltrafikk på gangveiene og for å sikre tryggheten for barn og andre gående som ferdes i borettslaget. Det er ikke tillatt å parkere inne i borettslaget, og dette gjelder også når andelseiere har rekvirert ulike håndverkere – disse kan kjøre inn verktøy og materialer, men skal parkere utenfor borettslaget. Det er besøksplasser utenfor innkjøring til garasjeanlegget (kun korttidsparkering 24 timer), og langs nedkjøringen fra Vækerøveien (kort- og langtidsparkering for andelseiere og besøkende). Borettslaget har digital løsning

med registrering av andelseieres biler, samt at besøkende registrerer sine biler digitalt når de kommer på besøk.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Service AS (tidligere Økonomiske Løsninger AS) om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt Nøkler/port-åpnere

Nøkler til garasjen og til inngangsdør i blokkene fås kjøpt ved henvendelse til styret. Garasjeporten kan også åpnes ved bruk av app PalGate.

Navneskilt til postkasser

Vi har nye postkassestativ til rekkehusene, og for å få et enhetlig inntrykk, er det viktig at alle navneskilt på postkasse er av samme standard type.

Postkasser til rekkehusene - Postkasser til rekkehusene bestilles hos Borettslagservice ved epostadresse post@borettslagservice.no

Postkasser til blokkene - Mister Minit på Røa Senter har standard skilttype for postkassene. Tlf. 22 73 22 72 og epost roa@misterminit.no

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i underetasjene i terrasseblokkene, Vækerøveien 118,126 og 130. Hvert fellesvaskeri inneholder 2 vaskemaskiner og tørkerom. Til vaskemaskinene må det deponeres et kort til kr 100,-, som kan fylles på med ønsket beløp hos vaktmesteren. Regler for vaskerutinene er inntatt i Husordensreglene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77342201. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Skade i leiligheten må meldes inn til styret og til Obos uten unødig opphold. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Brannslukningsapparatene er skiftet ut og rekkehusleilighetene har fått et ett ekstra og har to stk.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lysejordet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV- og bredbåndstjenester

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000. eller besøke Telenor sin nettside www.telenor.no. Avtale med Telenor for TV og bredbånd ble i September 2021 forlenget med tre nye år. I ny avtale har standard hastighet på bredbånd blitt økt fra 20 MB/sek til 100 MB/sek.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77342201. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskiftning av brannslukningsapparater	Rekkehusleilighetene har fått ett ekstra og har to stk.
2022	Oppstart av rehabilitering/utbedring av de frittstående bodene	Arbeidet inkluderer fjerning av eternitttak og formodes ferdigstilt 2024
2022	Installering av ny kjøreport i garasjen	Garasjen kan åpnes med portåpner eller ved app Palgate.
2017	Utskiftning av slokkeapparater	Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt).
2017	Diverse	Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av diverse terrassekasser rekkehus (128-rekken). Tak 122 B og 120 M-O korrigering av fall til sluk. Utskifting av diverse beslag etasjeskiller rekkehus øvre og nedre vei. Utskifting av endel lysarmatur i fellesarealer (LED). Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt). Diverse utskifting av kledning.
2016	Diverse	Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Utskifting av inngangsdører til oppgangene terrasseblokkene. Fjerning av stein på diverse tak rekkehus. Maling av murvegger kjeller-/garasjeetasjen blokkene. Diverse snekkerarbeider og utskifting avkledning, utvendige gjerder.
2015	Utskiftning sikringsskap	
2015 - 2017	Utskiftning av gavlvegger	2015: 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. 2016: Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. 2017: Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter.
2015	Diverse	Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordbryter i alle leilighetene i terrasseblokkene og rekkehusene. Utskifting innmat sikringsskap til automatsikringer vaskerier, traktorgarasje, styrerom og

		verksted. Montering av 4 tilførselsskap elektro el-biler. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 118- og 130 blokkene. Maling av utvendige garasjevegger. Rehabilitering av 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av terrassekasser mellom blokkene. Fjerning av stein tak rekkehus Vv 120 U og 132 E. Utskifting av tak/nye nedløp trappeløp 9 knottleiligheter. Nytt gjerde v/ Vv132 R. Utskifting av vinduer styrerom/vaktmesterkontor. Nytt taktekke 120 U. HMS utbedring av røykluker i blokkene.
2014	Diverse	Utskifting av 4 stk hovedfordelingstavler elektro. Rehabilitering av 8 stk gavlvegger rekkehus. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 126- og 122 blokkene. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing og skifte av sand lekeplasser. Utskifting av vinduer i tilbygg rekkehus. Diverse snekkerarbeider. Utbedring av avvik HMS/brannsikkerhet. Malearbeider garasjeanlegget. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Fjerning av stein tak rekkehus (lekkasjeproblematikk). Nye utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene.
2013	Nye inngangspartier i blokker	Rehabilitering gavlvegger i rekkehus. Oppgardering av lekeplass. Oppgradering av kabelnett til fiber. Utskifting av nød- og ledelys i garasjeanlegg.
2012	Utskifting av dører og vinduer.	Utskifting av avtrekksvifter i garasjeanlegget. Rehabilitering av gavlvegger. Nye inngangspartier. terrasseblokker. Maling på dugnad. Utvidelse av standplasser renovasjon. Drenering
2011 - 2011	Takarbeider	Takarbeider, reparasjon og vask av gavlvegger. Etablering av ny renovasjonsordning. Ny kaldtvannsledning. Utskifting av vindu og dører. Drenering.

2010 - 2010	Diverse	Drenering, innkjøp og av dører og vinduer, ventilasjonsrens i 122, 126 og 130 blokkene, boning i blokkene, diverse reparasjoner av terrassene
2009 - 2009	Drenering, asfaltering mm	Drenering, asfaltering, takarbeid og reparasjon av gavlvegg. Innkjøp av ny feiemaskin.
2008 - 2008	Varmtvannsberedere og stoppekraner mm	Fullført utskifting av røropplegg og varmtvannsberedere i blokkene samt omlegging av stoppekraner. Diverse takarbeid og dreneringsarbeid
2007	utskifting av rør og varmtvannsberedere	utskifting av rør og varmtvannsberedere i blokkene, det ble også påbegynt arbeid med omlegging av stoppekraner fra bodene i blokkene og til midtgangen i kjelleren.
2006	Innkjøp av ny traktor	Utskifting av sand i alle sandkasser, rengjøring av ventilasjonsanlegg og montert fartsdumper i garasjen
2005	Styret har utarbeidet en ti års vedlikeholdsplan	
2004	Ferdigstilt omteking av samtlige tak på rekkehus	Omteking av samtlige tak på rekkehus og blokker startet i 1999 og ble ferdigstilt i 2004.
2001	Etterarbeider i form av maling av et tredje strøk	Utført etterarbeider i form av maling av et tredje strøk på utsatte områder og utskifting av noe panel.
2000 - 2002	Asfaltert nedkjørsel og stikkveier	Nedkjørselen og flere av stikkveiene asfaltert.
1999 - 2001	Garasjetakene mellom blokkene er omtekket	Garasjetakene mellom blokkene er omtekket og rehabilitert
1997 - 2000	Terrassene i terrasseblokkene ble omtekket	Terrassene i terrasseblokkene ble omtekket med omlegging av nedløp i årene
1997 - 1998	Fasadene ble oppusset	
1992 - 1993	Utbedret betongskader	Samtlige yttervegger og fasader fikk utbedret betongskader. Gavlene i bygningene ble tilleggsisolert og fasadene pusset og malt.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lysejordet Borettslag

Møtedato: 30.05.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Lysejordet skole

Til stede: 48 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 56 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ola Nicolai Thelin.

Møtet ble åpnet av Anne Elvigen Evandt.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Som protokollvitne ble Charlotte Bratsberg Enger og Stian Lågstad foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 280 000.

Benkeforslag fra Michael Ahlman: Styrehonoraret settes til 250 000

Vedtak: Benkeforslaget falt med overveldende flertall

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Vurdering av vaktmestertjenester i borettslaget

Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Snøbrøytingen i borettslaget har i noen år nå vært av dårlig kvalitet. Det brøytes for sent, som oftest over et døgn etter at snøen har falt, og det brøytes for dårlig. Plogen eller fresen går ikke ned til asfalten, så snøen blir mer gnidd utover enn fjernet. Resultatet er at nysnøen blir tråkket ned og pakket sammen både før og etter at det brøytes, slik at det bygger seg opp tykke lag med hardpakket snø, som så blir til tilsvarende tykke lag av blank is når det er mildvær.

Framkommeligheten for barnevogner og eldre/ bevegelseshemmede er i lange perioder svært dårlig, og det er farlig for dem som er dårlige til bens og kanskje er benskjøre. De mest utsatte må derfor i perioder holde seg inne. Det kompenseres forsøksvis med store mengder strøgrus, slik at det blir tykke lag med grus på asfalten når snøen og isen smelter, og dette er også uheldig for framkommeligheten for sykler og andre framkomstmidler med hjul.

I vårt naboborettslag blir snøen brøytet fortløpende og grundig, og framkommeligheten er av en helt annen klasse enn hos oss.

Jeg er godt kjent med at borettslaget ikke har hatt direkteansatt vaktmester på mange år. Dette ble vel avsluttet mens den forrige vaktmesteren, Halvorsen, fortsatt var aktiv. Den gang ble det vel endret til at han ble ansatt i ISS med ansvar for vårt borettslag, slik at mye fortsatte som før i praksis, men uten at borettslaget måtte ta på seg arbeidsgiveransvaret. Halvorsen var en meget pliktoppfyllende og dedikert mann, og med tilgang til maskinparken i borettslaget/ISS fungerte det veldig bra. Veiene var alltid brøytet før vi dro på jobb, og alt var på stell. Da han så gikk av med pensjon, er mitt inntrykk at ting begynte å rakne. Oppgavene ble fordelt på flere personer, og ingen føler ansvar for helheten, og vårt borettslag blir ofte lavt prioritert. Resultatet er, som jeg har gjort rede for ovenfor, at brøyting blir utført sent og til dels med uegnet redskap. Graset blir klipt jevnlig, men en del ganger altfor kort, slik at graset blir tørt og glissent. Ingen tar seg av ballplassen. Osv., osv. I tillegg har jeg inntrykk av at denne ordningen gir styret mye merarbeid iom. at det blir dem som må koordinere og organisere arbeidet; bestille feiing av gangveiene, vask i garasjen osv., uten at gevinsten står i forhold til innsatsen. Dette må ikke oppfattes som kritikk av styret; det er rammebetingelsene som det må gjøres noe med.

Forslagsstiller ber om at årsmøtet pålegger styret å ta opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandle nåværende avtale eller inngå ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget. Det virker som de har noe å lære oss. Det økonomiske bør ikke være en begrensning; slik vi har det nå, kan vi rett og slett ikke ha det.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag om vurdering av nåværende vaktmestertjeneste i henhold til forslagsstillers forslag.

Forslag til vedtak:

Styret tar opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandler nåværende avtale eller inngår ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Fartshumper i tillegg til borettslagets bomløsning

Saken er fremmet av: Erik Skare

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det foreslås at Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annen motorisert kjøretøy – for eksempel elsparkesykler – som kjører i høy hastighet gjennom borettslaget uten å ta hensyn til fotgjengere, barn som leker eller eldre.

Bommene i Lysejordet borettslag er svært effektive for å begrense bruken av bil i gatene våre. Dette er et viktig tiltak som bidrar til å gjøre borettslaget vårt sikkert for lekende barn og fotgjengere i alle aldre. Likevel har vi de siste årene sett en økende bruk av annen motorisert kjøretøy. Dette gjelder særlig bruken av elsparkesykler.

Fordi bommene ikke er laget for den nye utviklingen i det trafikale veibildet hindrer de ikke elsparkesykler som kjører over 20 kilometer i timen (og langt høyere hvis det er snakk om privat innkjøpte elsparkesykler). Bommene får dem heller ikke til å begrense farten. Tvert imot blir elsparkesyklene presset ut til siden hvor sjansen er større for å treffe barn eller andre som løper ut fra utgangspartiene eller uteområdene til de som bor i første etasje. Gitt farten og vekten på moderne elsparkesykler sier det seg selv at det kan bli fatalt hvis en på to år blir meid ned.

I følge Trygg Trafikks nettsider er de vanligste årsakene til ulykker med elsparkesykler i aller høyeste grad relevante for boforholdene i Lysejordet borettslag:

- manglende kontroll hos mange førere
- mulighet for å kjøre i høy fart i omgivelser med mye mennesker og liten plass
- utleiesystemet gjør at hvem som helst kan bruke dem uten erfaring

Det er derfor ønskelig at borettslaget gjør som Elvefaret borettslag og setter i gang montering av fartsdumper som på kort sikt får motoriserte kjøretøy til å senke farten når de kjører gjennom Lysejordet, og på lengre sikt begrenser trafikken hos oss om sommeren.

Styrets innstilling:

Styret viser til vedtak ved Generalforsamlingen 2022 hvor det ble vedtatt å opprettholde antall bommer i borettslaget. Bomløsningen er vedtatt med hensyn på trygg ferdsel og redusert hastighet på kjøretøy. Borettslagets beboere er av ulike kategorier; gammel og ung, og ikke alle er like raske til bens. Det bør tilstrebes både trafiksikkerhet og fremkommelighet i borettslaget som derfor bør ha en universell utforming/livsløpsstandard.

Det innkomne forslaget til Generalforsamlingen vedrørende ekstra fartsreduksjon ved bruk av fartsdempere i borettslaget vil redusere hastigheten på alle typer kjøretøy, men vil ikke øke fremkommeligheten i borettslaget.

Styret foreslår å legge ned humper på strekninger med høy hastighet, men til gjengjeld låse en til to bommer i åpen stilling på hhv. øvre og nedre vei som en prøveordning.

Styret anbefaler at styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak:

Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annet motorisert kjøretøy.

Benkeforslag fremmet av Henrik Blix Grydeland: Det foreslås å etablere bomløsning lik den Elvefaret borettslag har, med bommer som andelseierne kan åpne.

Benkeforslag fremmet av Michael Ahlman:

Styret får i oppgave, å utrede en god ordning for å etablere ordninger for regulering av ferdsel på de interne ferdselstraseer i borettslaget.

Vedtak: Benkeforslag fra Michael Ahlman ble vedtatt med overveldende flertall**C) Videre utbygging i borettslaget og maks tillatt utnyttelse i regulering.**

Saken er fremmet av: Janette Alvestad

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det er mange i borettslaget som ønsker å utvide sine boliger.

Reguleringsplanen for vårt område legger begrensinger på hvor mye areal som totalt kan bebygges innenfor borettslaget. Her nærmer vi oss nå raskt maks utnyttelse.

Byggeveilederen for borettslaget viser mulige utvidelser i forhold til maks utnyttelse i regulering.

Utbygging av nye arealer med nye tak, utover løsninger angitt i byggeveilederen, «spiser» derfor av det totale arealet som tillates for området.

Mange boliger har allerede bygd ut sine mulige arealer. Mange boliger har enda ikke bygd ut sine mulige arealer, men ønsker muligheten til dette i nær fremtid.

Det er ønskelig at borettslaget innhenter en oversikt på hvor mye som faktisk er bygd ut i borettslaget, og hvilke boliger dette gjelder. Dette for at det reelt skal være mulig for øvrige boliger å utvide sine boliger iht. viste løsninger i byggeveilederen. Hvis ikke, kan det fort resultere i at maks utnyttelse er nådd pga øvrige utbygginger.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget hvor det skal utarbeides en oversikt over hvor mye som er bygd ut totalt i borettslaget, hvor mye av Byggeveilederens godkjente utbyggingsløsninger som er gjennomført, samt hvor mye av Byggeveilederens utbyggingsløsninger som gjenstår. Det understrekes at Byggeveilederen er forhåndsgodkjent og påvirker ikke en eventuelt senere utbygging i henhold til denne. Byggeveilederens tillatelse følger boligen og ikke andelseier.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter oversikt på utbygde arealer og hvilke boenheter dette gjelder. En oversikt vil vise hvor mye areal som totalt kan bygges ut videre innenfor området. Søknader om fremtidige utvidelser av boliger, skal prioritere boliger som ikke har benyttet sin mulighet for utvidelse iht byggeveilederen. Om styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan bistå styret med dette arbeidet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

D) Kartleggingsstøtte fra ENOVA til ENØK/ klima tiltak for borettslag.

Saken er fremmet av: Janette Alvestad

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det er ønsket av flere beboere, at man kartlegger mulige ENØK tiltak, før man beslutter hvilke klima tiltak som er mest gunstig for vårt borettslag.

Vårt borettslag ligger bl.a. svært godt plassert i forhold til mulighet for solcellepanel (et av de beste områdene i Oslo vest ifølge solkart for Oslo). Oslo kommune har nylig økt støtten til borettslag for etablering av solceller. Man kan frem til 2024, søke om å få dekket 35% av investeringskostnadene, maks 1,8 millioner.

Borettslag kan få støtte av ENOVA til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak.

Støtten fra ENOVA skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse.

Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales.

Støttenivå:

Støttenivået avhenger av antall boenheter, kostnader med gjennomføringen av kartleggingen og om man etter kartleggingen signerer kontrakt på gjennomføring av kartlagte energibesparende tiltak.

Støtte til boenheter over 200 enheter (Lysejordet Borettslag):

Maks 50 % opp til 350 000 kr (dersom kun utredning).

Maks 75 % opp til 525 000 kr (dersom tiltak gjennomføres).

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for å sende søknad om midler til kartlegging av ENØK tiltak til ENOVA. Hvis styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan utarbeide søknaden på vegne av styret og borettslaget. Forslagsstiller kan gjerne delta i komiteen. Dersom søknaden innvilges, må styret eller komiteen, følge opp med å engasjere en kompetent aktør som kan levere en kartleggingsrapport iht krav fra ENOVA. Arbeidet igangsettes så raskt som mulig, pga begrenset tidsrom for ekstra støtte fra Oslo Kommune (ut 2023).

Vedtak: Enstemmig vedtatt

E) Brannvarslingsanlegg i parkeringsgarasje

Saken er fremmet av: Janette Alvestad

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det er pr i dag ikke brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.

Nå som flere og flere beboere anskaffer seg el-bil og el-ladere i garasjen, utgjør dette en stor risiko i forhold til brann og brannutvikling.

Et brannvarslingsanlegg vil sikre rask responstid og kunne hindre utvikling.

Et anlegg som er FG godkjent og tilpasset vår type garasje, kan kobles direkte opp mot alarmsentral og brannvesen.

Dette vil også kunne gi en betydelig reduksjon i borettslagets bygningsforsikring.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og innstiller på at arbeidet med vurdering av FG godkjent varslingsanlegg installeres i garasjen.

Forslag til vedtak:

Det monteres brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

F) Utskifting av vinduer og verandadører

Saken er fremmet av: Unni Skjeldnes

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Vinduene og verandadørene i borettslaget er dessverre svært gamle og bør skiftes ut. Utskiftning av vinduer og verandadører vil være bra for miljøet, og gi oss som bor her lavere strømreregninger. I følge Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i boliger. Det betyr at det er store summer å spare. Nå kan vi også få økte tilskudd fra Oslo kommune til å skifte ut vinduene og verandadørene.

Økte tilskudd fra Oslo kommune til borettslag gjelder i perioden fra og med 21. september 2022 og til og med 31. desember 2023. Tilskuddet til utskifting av vinduer og verandadører er 750 kr per kvadratmeter. Borettslaget kan også få støtte til rådgivning i forbindelse med tiltaket. Interesserte beboere kan lese mer om støtteordningen her: <https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer>

Styrets innstilling:

Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduer i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente anbud fra konkurrerende leverandører.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for å sende en søknad til Oslo kommune om tilskudd til utskiftning av vinduer og verandadører i borettslaget i henhold til retningslinjer og krav så snart som mulig. Så snart styret har fått svar på søknaden, igangsetter styret arbeidet med å innhente tilbud fra 3 kompetente leverandører, deretter velge leverandør og igangsette arbeidet med utskifting av vinduer og verandadører. Styret kan også søke om rådgivning i forbindelse med tiltaket hvis de ønsker det.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

G) Vindusutskiftning

Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Vinduene i borettslaget er skiftet i to omganger, men fortsatt gjenstår det å skifte ut de store, faste vinduene i stuene, som har svært dårlig isoleringsevne. Med dagens høye strømpriser koster varmetapet her oss ikke ubetydelige summer, og i tillegg danner det seg lett kondens, som fukter ned bunnkarmen, slik at malingen flasser av, og treverket så trekker til seg vann. Det haster med å få skiftet disse vinduene, og forslagstiller ber om at årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduene i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente anbud fra konkurrerende leverandører.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.

Vedtak: Forslagstiller trakk sitt forslag

H) Tillegg til Husordensreglenes § 4 - Retningslinjer for trampolinebruk

Saken er fremmet av: Styret

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det vises til Generalforsamlingsvedtak i 2022 hvor det ble vedtatt at Styret i Lysejordet borettslag utarbeider retningslinjer for trampolinebruk.

Styret har utarbeidet retningslinjer for montering og bruk av trampoliner i borettslaget. Retningslinjene vil bli inkludert i husordensreglenes § 4 - Bruk av veranda og terrasse.

Følgende foreslås lagt inn som tillegg til Husordensreglenes § 4, etter siste punktum:

Andelseier skal avtale med nærmeste nabo(er).

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier. Trampoliner kan ikke monteres på borettslagets fellesareal. Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nabo(er).

Forslag til vedtak: 8 stemmer for

Foreslått tekst tillegges husordensreglenes §4.

Benkeforslag fremmet av Unni Skjelnes: 24 stemmer for

Følgende foreslås lagt inn som tillegg til Husordensreglenes § 4, etter siste punktum:

Trampoliner kan kun brukes mellom kl 10:00 og 20:00.

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier. Trampoliner kan ikke monteres på borettslagets fellesareal. Andelseier skal sørge for at det er forsvarlig montert og sikker i bruk. 24

Benkeforslag fremmet av Tore Lars Bergh: 22 stemmer for

Følgende foreslås lagt inn som tillegg til Husordensreglenes § 4, etter siste punktum:

Andelseier skal avtale med nærmeste nabo(er).

Trampoliner kan kun brukes mellom kl 10:00 og 20:00.

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier. Trampoliner kan ikke monteres på borettslagets fellesareal. Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nabo(er).

Vedtak: Ikke godkjent. Ingen forslag fikk kvalifisert flertall.

I) Forbud mot fyrverkeri på borettslagets område

Saken er fremmet av: Unni Skjelnes

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

På nyttårsaften ble det skutt fyrverkeri inne på borettslagets område, på gangstien i retning huset vårt. Vi kom gående fra sletta midt oppi oppskytingen og opplevde situasjonen som både utrygg og brannfarlig. Av hensyn til sikkerheten for beboerne og av hensyn til brannsikkerheten foreslås det at husordensreglene endres.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes §12 endres og suppleres med en ny regel: Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

J) Bedre utnyttelse av balkonger i borettslaget

Saken er fremmet av: Unni Skjelnes

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det er i forhold til tillatt utbygging dessverre svært lite areal igjen i borettslaget til tillatt utbygging. I fjor kom det et forslag om å utvide balkonger som ville vært til fordel kun for noen type rekkehus i borettslaget. Fremfor å legge til rette for utbygging av utvalgte balkonger, bør vi finne løsninger som kan komme alle beboere til gode. En slik løsning kan være å se nærmere på store, gamle balkongkassene i borettslaget.

På grunn av de store balkongkassene er mange av balkongene i borettslaget svært smale og vanskelig å utnytte. Det blir for trangt å sitte flere rundt et bord, og man må isteden sitte ved siden av hverandre på rekke. Fordi balkongkassene er så dype, stjeler de mye gulvareal. En lettere og smalere rekkverksløsning, for eksempel glass/spiler, vil frigi verdifullt gulvareal og gi større dybde på balkongene. Da blir balkongene lettere å møblere og bedre å anvende.

Det er også en utfordring av standardløsningen for utbygging av stue/kjøkken for type A-rekkehus medfører at man erstatte store vinduer med et relativt lite vindu for å utnytte alt arealet på balkongene. Det gir dårlig lysinnslipp. Samtidig som man vurderer en alternativ løsning på rekkverk for alle beboere som ønsker det, bør man også vurdere en alternativ utbyggingsløsning for stue/kjøkken i A-type rekkehus, som står i stil med den nye rekkverksløsningen og som sikrer optimal utnyttelse av balkongen og godt dagslys.

Det er viktig å presisere at et nytt alternativ til rekkverk og utbygging under tak ikke vil gå på bekostning av det lille arealet som er igjen til tillatt utbygging. Et alternativ til dagens balkongkasser og ny utbyggingsløsning med større vinduer for type A rekkehus vil imidlertid medføre en fasadeendring. Det er derfor svært viktig at man finner gode løsninger rent utseendemessig, løsninger som står i stil med resten av bygningsmassen og som tar vare på den flotte arkitekturen i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til endring av verandaer/terrasser og fjerning av terrassetrau. Styret foreslår at styret utreder byggmessige forsvarlige løsningsforslag om endring av terrasser/verandaer evt. fjerning av terrassetrau.

Styret gjør oppmerksom på at alt arbeidet med fjerning av terrassetrau og oppsetting av nytt rekkverk må bekostes av andelseier.

Forslag til vedtak:

Styret nedsetter en komite som utarbeider generelle retningslinjer for mulighet til fjerning av balkongkasser og installering av nytt type rekkverk som kan komme alle type rekkehus og leiligheter i borettslaget til gode. Komiteen vurderer også en ny løsning for utbygging av stue/kjøkken for type A rekkehus som står i stil med den nye rekkverksløsning og som sikrer både godt dagslys og optimal utnyttelse av balkongene. Retningslinjene må sikre visuelt gode og helhetlige løsninger i tråd med resten av bygningsmassen. De nye retningslinjene vil innebære en oppdatering av byggeveilederen fra 2012. Forslagsstiller kan gjerne være med i en slik komite, og vet også om flere andre beboere som vil bidra til dette arbeidet.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt med overveldende flertall.

K) Installering av varmepumper i rekkehusleilighetene

Saken er fremmet av: Styret

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det vises til sak til Generalforsamlingens 2022 vedrørende installering av varmepumper i rekkehusleilighetene. Generalforsamlingen avviste saken.

Styret mottar flere henvendelser vedrørende installasjon av varmepumper i rekkehusleilighetene. På grunn av økte strømpriser og derved utforutsigbare strømutgifter er det nødvendig med mer fleksibel, effektiv og kostnadsreduserende oppvarming av rekkehusleilighetene. Et alternativ til dette er mulighet for installering av varmepumpe.

Det vises til at våre naboborettslag Rønningen og Elvefaret begge har godkjent installering av varmepumper i rekkehusleiligheter.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at det blir startet en evaluering vedrørende installering av varmepumper. Det vil bli utarbeidet med hensyn til hvilke type leiligheter dette gjelder, på type varmepumpe, plassering av viften og produsert støy. Beboer må selv stå for alle kostnader relatert til installering og vedlikehold av varmepumpen.

Forslag til vedtak:

Det godkjennes at styret foretar vurdering av installering av varmepumper og retningslinjer for installering av disse. Retningslinjene sendes på høring til andelseierne for eventuell godkjenning.

Presisert forslag til vedtak:

Det godkjennes at styret foretar vurdering med hjelp av relevant faglig bistand for vurdering av installering av varmepumper og retningslinjer for installering av disse. Retningslinjene sendes på høring til andelseierne for innspill og kommentarer. Resultatet fra høringen fremsettes på neste ordinære- eller ekstraordinære generalforsamling.

Vedtak: Presisert forslag til vedtak ble vedtatt med overveldende flertall (8 stemmer mot, 1 blank.)

L) Alternative fyringsmuligheter

Saken er fremmet av: Jan-Robert Søderstrøm

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Borettslaget fikk i år merke hvor sårbare vi er hvis strømmen går. En trafostasjon falt ut og vi sto uten strøm til oppvarming og til matlaging, - for noen et døgn.

Borettslaget har ikke alternative oppvarmingsmuligheter. Det er ikke utstyrt med alternativ til oppvarming eller til matlaging. I tillegg er strømprisen på sikt uforutsigbar. Med hensyn på den enkeltes beredskap bør borettslaget fokusere på andre muligheter varmekilder.

Selv om noen av disse alternativene ikke er tidsmessig miljøvennlige, er det uansett livsviktig for beboerne å ha andre muligheter til oppvarming og til muligheter for matlaging.

Generalforsamlingen vedtar at følgende alternative varmekilder til husholdningen vurderes: Gass: Komfyr, gass-peis, og gass oppvarming; Ved: Peis, peis-ovn, m/evnt. annen fyringsalternativer i peisen; Bensin/Diesel: Nødstrøm aggregater over kortere tidsrom.

Forslag til vedtak:

Alternative varmekilder til husholdningen i Lysejordet borettslag skal vurderes.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

M) Valg av ny valgkomite.

Saken er fremmet av: Janette Alvestad

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Valg av styre og valgkomite er viktige anledninger for å øke mangfoldet i organisasjonen.

Valgkomiteens arbeid har stor betydning både for å få kontinuitet, fornyelse og mangfold i styret.

Da tidligere medlemmer av valgkomiteen fratrådte sist vår, er det ønskelig at det velges en ny valgkomite under årets generalforsamling.

Styret kan informere via Vibbo at kandidater kan melde sin interesse innen samme frist som for kandidater til styret, 28. april 2023.

Forslag til vedtak:

Det velges 2-3 medlemmer til ny valgkomité.

Vedtak: Forslagsstiller trakk sitt forslag

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Anne Elvigen Evandt foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlem for 2 år, ble Janette Alvestad foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Jan-Robert Søderstrøm foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Unni Skjelnes foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Anne Elvigen Evandt

Varadelegert Anders Rossnes Dahle

Vedtak: Valgt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Unni Skjelnes, Margrethe Snekkerbakken og Oddne Dahle Lægreid foreslått

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20:39. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Carl Fredrik Arntzen /s/

Fører av protokollen

Navn: Ola Nicolai Thelin /s/

Protokollvitne 1

Navn: Charlotte Bratsberg Enger /s/

Protokollvitne 2

Navn: Stian Lågstad /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C	1 år
Nestleder	Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 130 F	
Styremedlem	Mona Elisabeth Gladhus	Vækerøveien 116 C	
Styremedlem	Helene Lind Hopstock	Vækerøveien 118 D	
Styremedlem	Janette Alvestad	Vækerøveien 132 O	2 år

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.03.2024.

Boligselskap: 461 Lysejordet Borettslag
Organisasjonsnr: 948.305.097
Andelseier: Grete Marie Thorbjørnsen
Leieobjektnr: 2013
Adresse: Vækerøvn 122 E, 0383 OSLO
Andelsnummer: 167
Borettsinnskudd: kr 80.900,–
Hjemmeside: www.lysejordet.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 77342201.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Varmtvann: Leilighetene i terrasseblokkene har varmtvann inkl i leien. NB! KUN VARMTVANN.
- Barnehage - Møllefare 38: Borettslaget har fortrinnsrett til inntil 60 % av barnehagens totale antall plasser (omlag 54 etter utvidelse fra to til fire avdelinger).
- Nøkler: Nøkler / portåpner til garasjen kan fås kjøpt ved henvendelse til styret.
- Når det gjelder salg av jur. andeler 10 % reglen stat/komm. er følgende rekkehus utenfor beregningen:
- Vækerøveien 118 E-H 4 leiligheter
- Vækerøveien 120 A-D 4 leiligheter
- Vækerøveien 122 A-D 4 leiligheter
- Vækerøveien 126 D-F 3 leiligheter
- Vækerøveien 126 G-K 4 leiligheter
- Vækerøveien 126 L-O 4 leiligheter
- Vækerøveien 128 A-C 3 leiligheter
- Vækerøveien 132 P-R 3 leiligheter
- Vækerøveien 132 L-O 4 leiligheter
- SUM: 33 leiligheter
- Totalt 228 leil. - 33 = 195 leil. herav 10 % = 19 leil. tillatt stat/kom.

- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om selskapet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208133659 A		12.305.098,-	16 år 5 md.	12		Flyt	5,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.109,- pr. md.

Herv:

Felleskostnader	4.970,-
Trappevask	139,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.833,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	671,-	3.024,-	2.051,-	57.374,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208133659	56.859,-	451,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin tlf. 22 86 56 97 ev. pr. e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Borettslag Lysejordet Postb. 6666 St.olavspl, 129 OSLO, e-post: lysejordet@styrerommet.no.

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

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

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

- 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).

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. 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.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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:

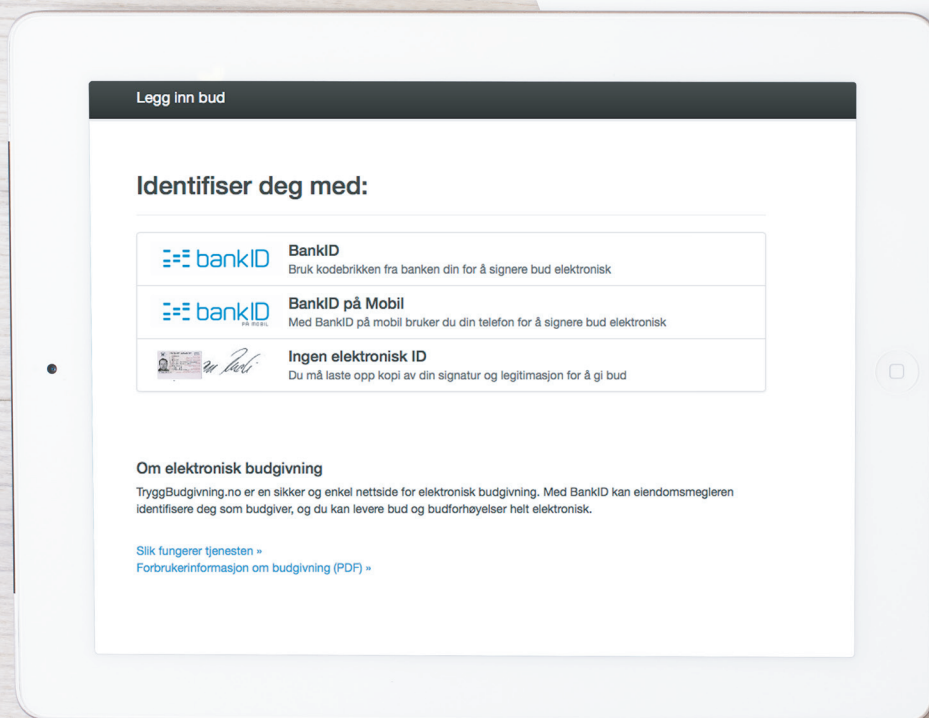
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267903/ztkksiigun>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending 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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Nicolay Ulvin

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Møt en eiendomsmegler på Skøyen og Ullern med høy lokal kunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no