



Æ

Vækerøveien 132Q

0383 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	84
Kort om oss	191

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 132Q, 0383 OSLO

MATRIKKE

Andelsnr. 128 Orgnr. 948305097 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 106 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 106 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

AREAL

Primærrom: 95 kvm, Bruksareal: 106 kvm, BRA-i: 106 kvm , TBA: 5 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

1979

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

7 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Thomas Espolin-Kahrs

Rapportdato: 04.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 59 000,- pr. 01.05.24

Andel fellesformue: kr. 2 127,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 7 200 000,- (Prisantydning)

kr 59 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 259 000,- (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 7 268 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 276 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 155,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-tv/bredbånd, varmtvann, 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

Edel Marion Hamang Maanum

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Vækerøveien 132Q - ditt fremtidige drømmehjem!

Sjarmerende rekkehus over 2 plan med nydelig beliggenhet innerst på feltet med skog og mark som nabo, to solrike uteplasser med hage og en vestvendt veranda. 1. etg. med 3 soverom, vaskerom, bad og sep. wc. 2. etg. består av kjøkken, spisestue og stue. Stor sportsbod.

Boligen har en attraktiv og rolig beliggenhet, perfekt for

barnefamilier med gangavstand til barnehage og skole, samt flere lekeplasser på området. Det er kort vei til fine turområder og badeplasser langs Lysakerelven.

- Rekkehus over 2 plan
- To uteplasser med hage og en balkong
- 3 gode soverom
- Vaskerom, bad og toalettrom
- Garasjeplass med mulighet for elbillader
- Barnevennlig og rolig område
- Gangavstand til skole og barnehage
- Kort vei til fine turområder og matbutikk

Velkommen hjem!

Velkommen hjem!

PARKERING

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Elbillading:

Ved ønske om etablering av ladeboks ved parkeringsplass, bestilles dette hos Nopek. EvBox er leverandør av ladeboksene, og Nopek installering og vedlikehold. Lading av elbil foregår via egen app fra Laddel. Prisen for lading er dynamisk. Det vil senere bli mulighet for å bestille ladebrikker.

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

Eiet tomt, kvm

Felles tomt for borettslaget er opparbeidet med hagebed, busker, asfalterte adkomstveier og plen.

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.

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

1. etasje: Entré, trapperom, to soverom, toalettrom, vaskerom, bad og bod.
2. etasje: Soverom, kjøkken, spisestue og stue.

Fra stue er det adkomst til to uteplasser, balkong og hage.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Yttertaket er i trekonstruksjon, teknet med takpapp/folie. Underetasjen har grunnmur og vegger mot naboseksjoner i betong. Øvrige yttervegger er i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret i fast fjell.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og

dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er glipper mellom grunnmursplast og klemlisten til denne. Det er iflg.borettslag drenering fra 2011 rundt boligen. Det er opprettet dialog med styret i borettslaget om å utbedre/avdekke hva som kan være årsak til det høye fuktinnholdet i grunnmuren.

Det er søkt etter fukt ved hjelp av hulltaking i utforet vegg og med Protimeter med pigger. Fuktsøk er gjort i trekonstruksjonen som er mot yttervegg under grunn. På befaringstidspunktet ble det avdekket høyere fuktinnhold i veggen. Dette kan tyde på dårlig drenering fra utsiden. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Ytterdører

Ytterdøren er en malt hovedytterdør med glassfelt.

Vinduer

Vinduene er malte med to-lags isolerglass fra byggeår.

To av vinduene ble skiftet i 2012.

Vinduene ved spisestuen er av typen rutede blyglassvinduer.

Det er markiser på to av vinduene i front av boligen.

Innerdører

Malte fyllingsdører fra Swedoor på de fleste rom.

I entré er det en malt innvendig dør med glassfelt.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Enkelte dører er litt trege og lukke, hengslene på døren til innebod i 1. etasje er belagt og tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlag.

Trapp

Lakkert tretrapp mellom etasjene.

Balkong

Balkongen har takoverbygg, støpt dekke og løse lemmer.

Balkongen er oppmålt til ca. 5,4 kvm.

BODER

Ved inngangspartiet er det en utvendig uisolert bod oppmålt til ca. 3,7 kvm.

Standard

STANDARD

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

KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre og benkeplate i tre og stål med oppvaskkum. Vindusflate med utsikt mot bakhage. Hvitevarer av eldre dato.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

BAD

Flislagt baderom fra byggeår, innredet med vegghengt servantskap og dusjkabinett.

Følgende punkter er vurdert til TG 3 i tilstandsrapport:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

VASKEROM

Separat vaskerom fra byggeår i boligens 1. etasje. Vaskerommet er innredet med en vegghengt utslagsvask og det er opplegg for vaskemaskin.

Følgende punkter er vurdert til TG 3 i tilstandsrapport:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TOALETTRUM

Separat toalettrom i boligen 1. etasje. Rommet har flislagt gulv og malte vegger, samt flislagt parti. Toalettrommet er innredet med en vegghengt vask og et gulvstående toalett.

Følgende punkter er vurdert til TG 3 i tilstandsrapport:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

OVERFLATER

1. etasje:

Gulvflater belagt med teppe og beleg, samt fliser og betonggulv.

Veggflater med strie, tapet, betongvegger og malte slette vegger og tak.

2. etasje:

Gulvflater belagt med rutete parkett, korkbelegg og beleg.

Veggflater med strie, tapet, samt malte slette plater i taket.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater må utbedres eller skiftes.

VVS OG TEKNISK

Boligen er tilknyttet felles varmtvann.

Det er utenpåliggende kobberrør i de fleste rom med vanntilførsel.

Avløpsrør i plast som leder til soilrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 16.12.1981 som omhandler rekkehus og uteboder.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 15.12.1975. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 Amp, og det er 9 sikringer i skapet.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017. Strømmåleren ble byttet den 23.10.2017, ukjent dato på resten av skapet.

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

OPPVARMING

Elektrisk.

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 eiendomsskattegrunnlaget. 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 i mellom.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. 3 348,-

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 155,- pr.mnd.

Kabel-tv/bredbånd, varmtvann, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter mm.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning,

vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnadene hadde sist en økning på 15% med virkning fra 01.01.24.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: OBOS01-98208133659

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 12 227 688,-

Restløpetid: 16 år 3 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,85%, flytende

Andel restsaldo: kr. 59 511,-

Kapitalkostnader: kr. 458,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 59 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Regnskap for 2023

Sum driftsinntekter: kr. 10 973 281,-

Sum driftskostnader: kr. -12 127 073,-

Driftsresultat: kr. -1 153 792,-

Årsresultat: kr. -1 663 541,-

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Budsjett for 2024

Sum driftsinntekter: kr. 13 268 000,-

Sum driftskostnader: kr. -12 345 094,-

Driftsresultat: kr. 922 906,-

Årsresultat: kr. 226 906,-

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 4 006 000,- til generelt vedlikehold.

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp.

Lysejordet Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har en flytende rente på 5,85 % pr. 16.04.2024. Gjenstående løpetid er 16 år.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 77342201

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 105 851,- Som sekundærbolig Kr. 8 002 232,-

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 har en avtale med ISS eiendom om vaktmestertjenester.
- Ren Service AS utfører renhold av fellesarealene i borettslaget.
- Vaskeriene i terrasseblokkene, Vækerøvn. 118-126-130, kan benyttes av alle leieboere i borettslaget.
- Borettslaget har avtale med Toma Security AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vekttertjenesten 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.
- Utleie av egen garasje plass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget.

Det er kommet inn et forslag ved årsmøtet som ble gjennomført 30.05.24 om at det skal settes opp et inngangssystem/portsystem, slik som de har i Elvefaret borettslag. Det vil si at de ytterste portene borettslaget har, blir erstattet med dette portsystemet for å hindre kjøretøy og unødig trafikk ved gangveier. Andre interne porter forblir slik de er i dag. Det er ikke kjent for megler om forslaget er stemt frem, da protokoll foreløpig ikke er sendt ut. Det er heller ikke kjent hvordan styret stiller seg til saken.

TIDLIGERE UTFØRT VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET

2024

- Brannportene i garasjeanlegget er gjenopprettet.
- Arbeidene med utbedring av fukt i garasjen hadde oppstart våren 2024. Et større prosjekt som innebærer tre terrasser og to tak. Garasjeanlegget kan mulig maltes opp i 2025.
- Utbedring av frittstående boder fortsetter, og forventes ferdige i 2025.

2023

- Utskiftning av brannslukningsapparater.

2022

- Oppstart av rehabilitering/utbedring av de frittstående bodene. Arbeidet inkluderer fjerning av eternittak 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 gjerder.

2015

- Utskifting 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.
- Utskifting 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.
- Omtrekking 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 AS

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 OBOS 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

I løpet av vinter 2024 kom det en vannskade i veggene ved soverom i 1. etg. Denne type skade sorterer under borettslagets ansvar. Håndverker er kontaktet av styret og reparasjon gjennomføres så fort som mulig for borettslagets regning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Fuktskade i tak i 1 etg- oppdaget nylig - meldt inn nylig til leder og nestleder i borettslaget.

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

Nei. Jeg selger har ikke blitt informert eller hørt noe om dette fra min mor som eier boligen.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Nei. Jeg selger har ikke blitt informert eller hørt noe om dette fra min mor som eier boligen- jeg vet at det var for mange år siden fuktskade på taket av rekkehuset - ble utbedret for mange år siden av borettslaget/forsikringselskapet.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Nei. Jeg setter nei, ikke noe i boligen til moren min, men Jeg har hørt fra min mor ca. noen år siden at naboileiligheten hadde skjeggkre og at det i min mors hus ble foretatt en undersøkelse også men det ble ikke påvist noe av dette hos henne.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. I hustaket for mange år siden, nevnt i kommentar tidligere her.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun faglært. Firmanavn Kfr punkt nedenfor, dvs ring borettslag leder/nestleder.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Jeg antar at borettslaget leder kan dokumentere dette tlf 93676077 eller nestleder 41519296, og antar at det var faglærte borettslaget brukte da, dvs setter kryss ja.

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?
Ja. Såkalte monsternmaster via media, erstattes med kabler i bakken.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
Ja. Som nevnt har leder og nestleder i borettslaget skal undersøke nevnte fuktskade i 1 etg i et rom undersøkes nærmere, samt en balkongblomsterkasse i 2 etg på terrassen om avflassing i en begrenset del av denne, kan være en mulig reklamasjonssak vedr arbeid borettslaget ga til et eller flere firma

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. Fuktskader jfr pkter over.

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

ANNET

Ved avdekket skjeggkre i borettslaget.
Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.
Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte.
Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

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.

Tinglyste heftelser på borettslagets eiendom:

Grunndata:

1977/23190-1/105 Registrering av grunn tinglyst 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 boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Det er besluttet at den nye kraftledningen mellom Hamang i Bærum og Smestad i Oslo skal legges som kabel i bakken. Det betyr at høyspentlinjen som når igjennom sameiet, skal tas bort. Det er forventet en oppstart av anleggsarbeidene i 2025/26 og at forbindelsen spenningsettes i 2030. Det må forventes noe byggestøy i perioden. Det vil være større anleggsarbeid for tunnelen ved innkjøringen til borettslaget (ved akebakken nedenfor butikken).

For mer informasjon se:
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-kraftledning-mellom-hamang-og-smestad-skall-legges-som-kabel-i-bakken/id3031947/> og
https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-barum-smestad/nyhetsarkiv/vedtak-statnett-skall-bygge-kabel-mellom-hamang-i-barum-og-smestad-i-oslo/?fbclid=IwZXhObgNhZWOCMTAAAR3kjDjb5HVR22kQYOHgQ6MIE6AvF5zIbv9n9J1-q6e4Liyl3BpdllkXChs_aem_AeYZUtnNEtNcqV2jAOj_j5ppfObtv86_an30Wpoy8wjCYJ1n7-kOQWKsID9hWUETbloISFeEH3e1x_BWCaczOith

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 200 000,- (Prisantydning)
kr 59 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 259 000,- (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 7 268 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 276 431,- (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:

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)
Oppgjør (Kr.7 500)

Visningshonorar per visning / Overtakelse (Kr.3 950)
Look (Kr.2 875)
Direkteutlegg for selger, flytte til toppen av finn (Kr.1 305)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 259 000,-) (Kr.90 737,50)
Markedspakke premium (trukket fra Look) (Kr.29 525)
Totalt kr. (Kr.154 657,50)

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.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0114

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 bygningssakyndiges 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 avgi 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/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Synnøve Nyhagen

SAKSBEHANDLERE

Synnøve Nyhagen
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 06 54 82 / E-post: sn@eie.no

Ida Lundøy Pedersen
Eiendomsmegler
Mob: 41 30 73 89
[/ E-post: ilp@eie.no

DITT NYE
HJEM?













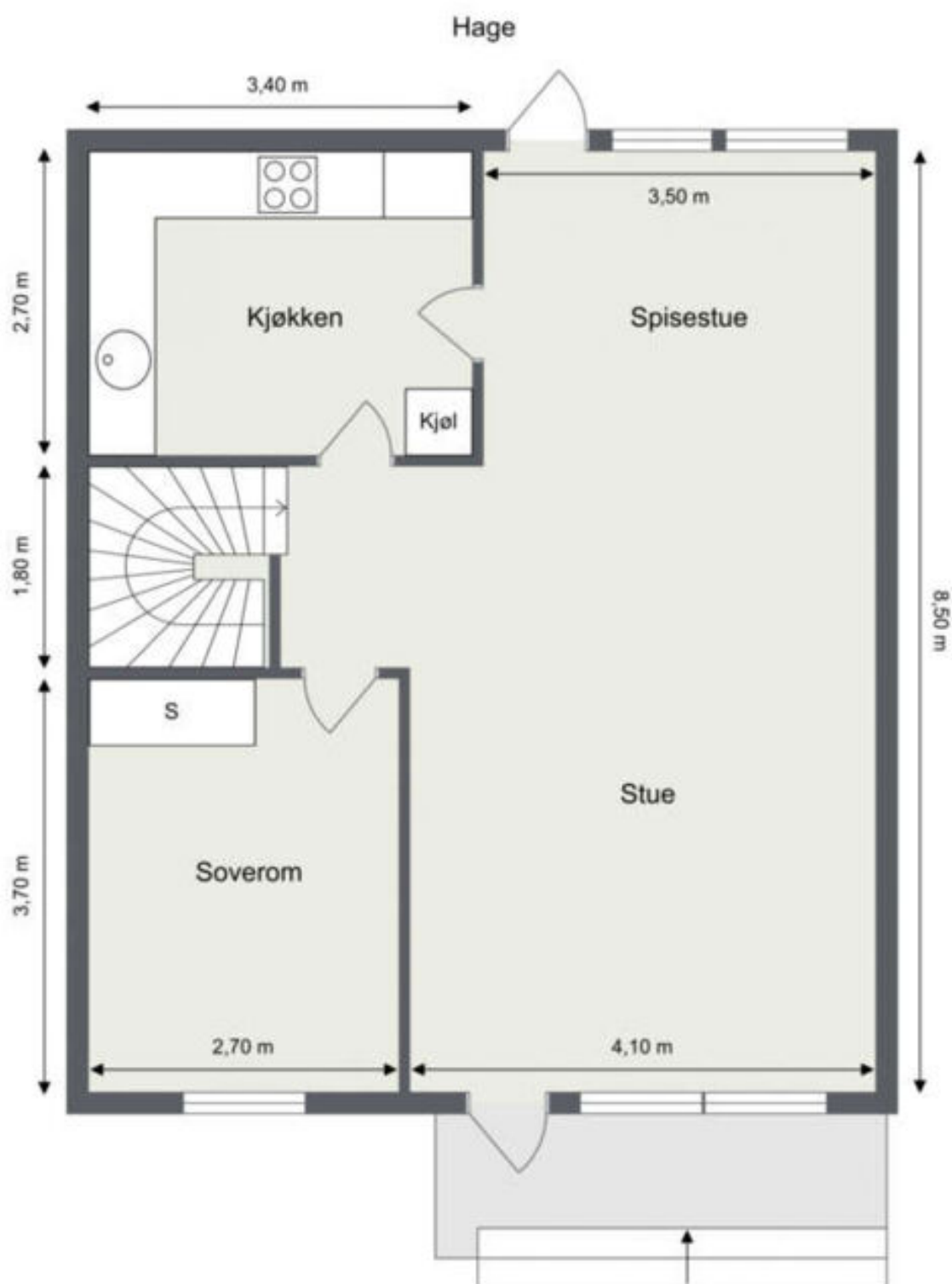






Vækerøveien 132 Q

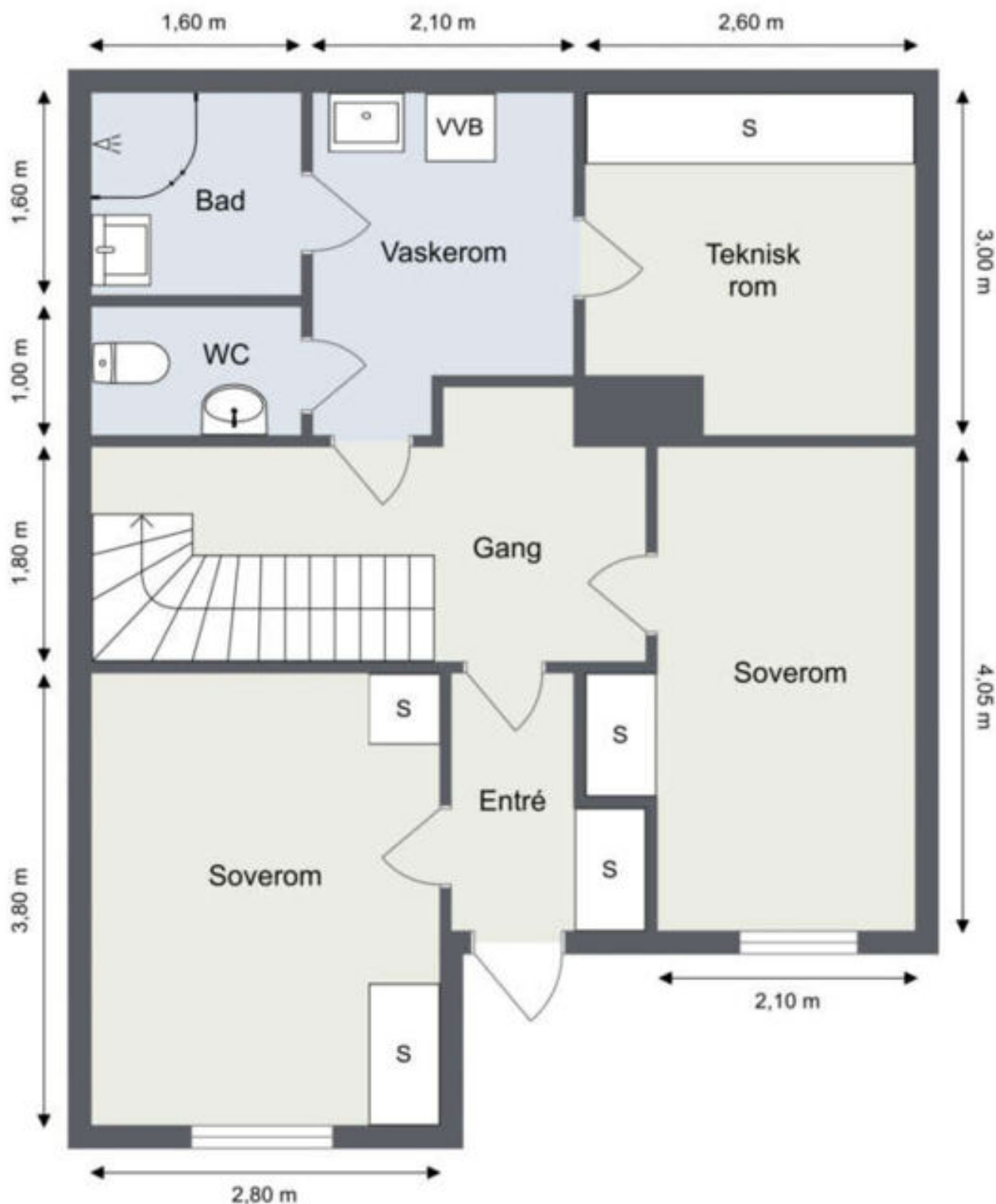
1. etasje



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

Vækerøveien 132 Q

Underetasje



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













































































132°

















est

A

















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



INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vækerøveien 132 Q, 0383 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 28, bnr. 955

 Andelsnummer 128

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 04.06.2024

Oppdragsnr.: 22136-1068

Referansenummer: QY1898

Autorisert foretak: EK Takst AS



EK TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

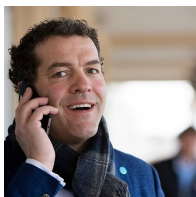
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har smarte romløsninger i rolige omgivelser med kort vei til grøntområder. Det er også kort vei til butikk, og rundt boligene i dette sameiet er det flotte, anlagte områder med asfalt, bed, hager, busker og trær.

Boligen strekker seg over to plan med et romslig inngangsparti. Det er balkong og hage på begge sider av husets 2. etasje, og balkongen har store blomsterkasser som en med grønne fingre virkelig kan boltre seg med.

I 1. etasje inneholder boligen to soverom, eget toalettrom, vaskerom, bad og bod. I 2. etasje finnes soverom, kjøkken, spisestue og stue med tilgang til to uteplasser. En trapp i lakkert treverk fører opp fra 1. til 2. etasje.

Det er markiser på enkelte vinduer. Boligen har egen garasjeplass, og det er en bod foran boligen som gir god lagringsplass. Dette er en meget smart bolig.

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie. Det er opplyst at tekkingen ble sjekket og reparert i 2013. Underetasjen har grunnmur og vegger mot naboseksjoner i betong. Øvrige yttervegger er i bindingsverk, kledd med malt trepanel.

Vinduene er malte med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene mot fronten har manuelle markiser. To av vinduene ble skiftet i 2012, mens resten er fra byggeåret. Vinduene ved spisestuen er av typen rutede blyglassvinduer. Ytterdøren er en malt hovedytterdør med glassfelt, og produksjonsåret er ukjent.

Balkongen har et takoverbygg, støpt dekke og løse lemmer, og måler ca. 5,4 kvm. Det er en manuell markise over vinduet som vender ut mot inngangspartiet. Ved inngangspartiet er det satt opp en utvendig, uisolert bod med hengelås.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I underetasjen er det ulike overflater på både gulv og vegger. Gulvene har teppe og belegget i de fleste rom. På badet er det fliser på gulvet, og i boden er det betonggulv. På veggene er det strie, tapet, betongvegger og malte slette vegger. Taket er et slett, malt tak.

I andre etasje er det rutete parkett på gulvene, korkbelegg på kjøkkenet og belegget på soverommet. På veggene er det strie og tapet, samt malte slette plater i taket.

Det er en lakkert tretrapp som leder fra første etasje til andre etasje. De fleste soverommene har malte fyllingsdører fra Swedoor. Fra entré til gangen er det en malt innvendig dør med rutete glassfelt.

Det er oppdaget en vannskade fra taket på soverommet i første etasje. Skaden er meldt til sameiet, som skal utbedre den. Takstmannen har derfor ikke vurdert skaden eller skadegraden. Dette vil bli utbedret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Badet er fra byggeåret og får tiltaksgrad 3 da forventet levetid for tettesjikt og slukløsninger er passert. Badet fungerer i dag, men ved modernisering anbefales full oppussing av badet. Det er ikke utført hulltaking for å søke etter fukt, da badet vil trenge en totalrenovering. Alle veggene i våtsonen vender mot grunn-yttervegg.

Bad

Badet i husets første etasje er fra byggeåret. Det er ikke avdekket membran eller annet tettesjikt på gulvet eller i sluket. Det er svakt fall tilsluk og sluket er et stålsluk fra byggeåret. Badet vil trenge en totalrenovering og er derfor ikke videre vurdert.

Det er utført hulltaking mot badet fra tilstøtende toalett rom. uten å avdeke unormale forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet, som har profilerte fronter i heltre, og har en god romløsning. Kjøkkenet har et vindu som vender ut mot den grønne bakhagen. Det er godt lagring gjennom overskap i heltre, og en enstavs benkeplate i heltre med metallvask. På gulvet er det korkgulvbelegg. Hvitevarene er av eldre dato.

Kjøkkenet har ingen ventilasjon annet enn vinduet og en åpen kjøkkenløsning mot spisestuen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

I husets første etasje er det et eget WC/toalettrom. Rommet har fliser på gulvet og en vegghengt vask. Rørene på badet er montert utenpå veggen, og det er en elektrisk varmeovn som varmekilde. Det er naturlig ventilering på toalettrommet med tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er utenpåliggende kobberrør i de fleste rom med vanntilførsel.

Avløpsrør i plast i boenheten som leder til soilrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med luftkanaler som går over taket.

Det er sentralt varmtvann som inngår i felleskostnader.

Leiligheten har flere typer varmekilder. Det er varmekabler på badet og panelovner i de fleste rom.

Sikringsskapet har automatsikringer, men det er ikke oppgitt når disse er fra. Strømmåleren ble byttet den 23.10.2017, og det er limt inn en samsvarserklæring i skapet. Hovedsikringen er på 40 ampere, og det er 9 sikringer i skapet.

Eneboligen har røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er glipper mellom grunnmursplast og klemlisten til grunnmursplasten.

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.

Det anbefales og lese tilstandsrapporten nøye.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

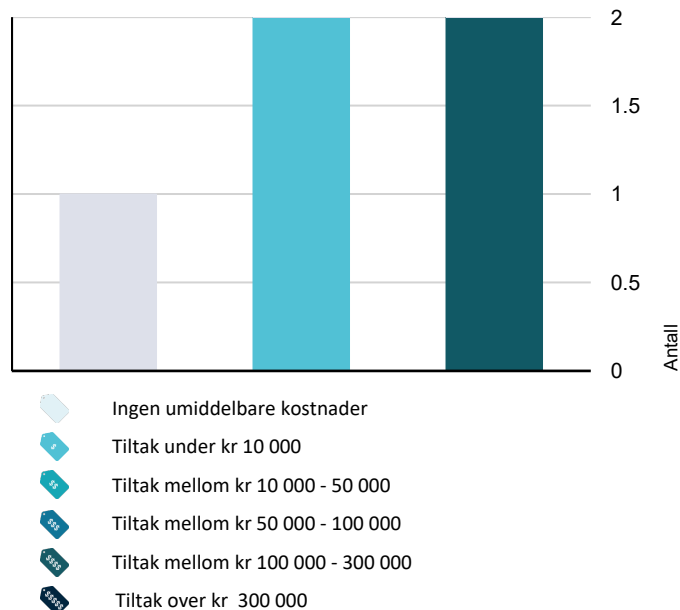
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Normal slitasje og elde er ikke beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

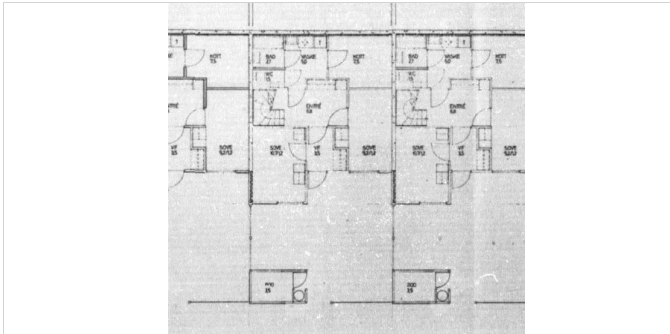
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Standard

Denne boligen strekker seg over to plan med et romslig inngangsparti. Det er balkong og hage på begge sider av husets 2. etasje.

Boligen inneholder to soverom, eget toalettrom, vaskerom, bad og bod i 1. etasje. I 2. etasje finnes soverom, kjøkken, spisestue og stue med tilgang til to uteplasser. En trapp i lakkert treverk fører opp fra 1. til 2. etasje.

Vedlikehold

Boligen bærer preg av slitasje/ manglende vedlikehold, og oppgraderinger/oppussing må påregnes, boligen har hatt samme eier siden tidlig 1980 tall.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie. Det er opplyst at tekkingen ble sjekket/reparert i 2013. Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Veggkonstruksjon

Underetasje med grunnmur og vegger mot naboseksjoner i betong. Øvrige vegger med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget, og vegger er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer mot fronten har manuelle markiser. To av vinduene ble skiftet i 2012, mens resten er fra byggeår. Vinduene ved spisestue er av type rutede blyglass vinduer. Vedlikehold av vinduer faller under borettslagets ansvar.

Dører

Ytterdør er en malt hovedytterdør med glassfelt. Produksjonsår er ukjent. Det er to balkongdører med glassfelt i husets andre etasje som leder til en hage og en balkong, Disse døree er fra 2012.



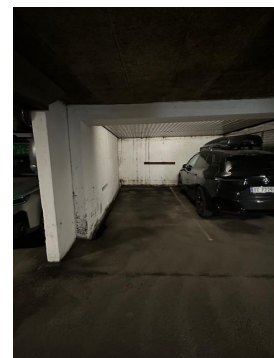
Inngangsdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget balkong med støpt dekke og løse lemmer ut fra stue, målt til ca. 5,4 kvm. Det er en manuell markise over vinduet som vender ut mot inngangspartiet. Husordensregler sier at grilling på terrasseblokkenes terrasser tillates ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill er forbudt.

Garasje plass.

Boligen har tilgang til en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjen er utformet slik at det er enkelt å parkere med en vanlig bil. Den har automatisk garasjeåpner og er dekket med asfalt.



Garasjeplass

Utvendig bod

Tilstandsrapport

Ved inngangspartiet er det satt opp en utvendig, uisolert bod med hengelås. Denne er ikke tatt med i målearealet.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

I underetasjen er det flere ulike overflater på både gulv og vegger. På gulvene er det tepper og belegg i de fleste rom. Det er fliser på gulvet på badet, og i boden er det betonggulv. På veggene er det strie, tapet, betongvegger og malte slette vegger. Taket er et slette, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 2 Overflater - 2etg

I andre etasje er det rutet parkett på gulvene, det er kork belegg på kjøkkenet og belegg på soverommet. På veggene er det strie, tapet. Malte slette plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av punktmåling/nivellering med laser. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og gang i 1. etasje kontrollert, og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

I gangen i 1. etasje ble det målt 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt 8 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 meter, totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS3600).

! TG 2 Rom Under Terreng

Det er søkt etter fukt ved hjelp av hulltaking i utforet vegg og med Protimeter med pigger. Fuktsøk er gjort i trekonstruksjonen som er mot yttervegg under grunn. På befaringstidspunktet ble det avdekket høyere fuktinnhold i vegg. Dette kan tyde på dårlig drenering fra utsiden. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget. Se også punkt om drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Det er avdekket fukt i konstruksjonen.

! TG 1 Innvendige trapper

Det er lakkert tretrapp som leder fra 1 etg til 2.etg.

! TG 2 Innvendige dører

Det er malte fyllingsdører fra Swedoor til de fleste soverommene. Fra entre til gang er det en malt innvendig dør med rutete glassfelt.

Vurdering av avvik:

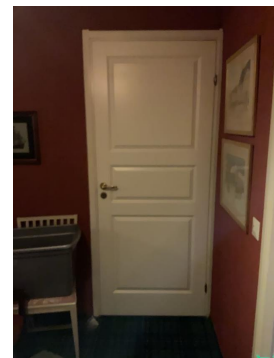
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører er litt trege og lukke, Hengsel på døren til innebod i 1 etg er ødelagt og tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig er det malte dører med profil

! TG 1 Vannskade sov 1 etg

Tilstandsrapport

Det er oppdaget en vannskade fra taket på soverommet i første etasje. Skaden er meldt til sameiet, som skal utbedre den. Takstmannen har derfor ikke vurdert skaden eller skadegraden. Dette vil bli utbedret.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet i husets første etasje er fra byggeåret. Det er ikke avdekket membran eller annet tettesjikt på gulvet eller i sluket. Det er svakt fall tilsluk og sluket er et stålsluk fra byggeåret. Badet vil trenge en totalrenovering og er derfor ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot badet fra tilstøtende toalett rom. uten å avdeke unormale forhold i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Badet er fra byggeåret og får tiltaksgrad 3 da forventet levetid for tettesjikt og slukløsninger er passert. Badet fungerer i dag, men ved modernisering anbefales full oppussing av badet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking for å søke etter fukt, da badet vil trenge en totalrenovering. Alle veggene i våtsonen vender mot grunn-/yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet, som har profilerte fronter i heltre, har en god romløsning. Kjøkkenet har et vindu som vender ut mot den grønne bakgården. Det er godt med overskap i heltre, og en en-stavs benkeplate i heltre med metallvask. På gulvet er det korkgulvbelegg. Hvitevarene er av eldre dato.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ingen ventilasjon annet enn vinduet og en åpen kjøkkenløsning mot spisestuen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

I husets første etasje er det et eget WC/toalettrom. Rommet har fliser på gulvet og en vegghengt vask. Rørene på badet er montert utenpå veggen, og det er en elektrisk varmeovn som varmekilde. Det er naturlig ventilerings på toalettrommet med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er utenpåliggende kobberrør i de fleste rom med vanntilførsel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber har en forventet levetid på ca. 50 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt, og tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast i boenheten som leder til soilrør av støpejern.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralt varmtvann som inngår i felleskostnader (kun varmtvann) Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

! TG 1 Oppvarming

Leiligheten har flere typer varmekilder. Det er varmekabler på badet og panelovner i de fleste rom.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet har automatsikringer, men det er ikke oppgitt når disse er fra. Strømmåleren ble byttet den 23.10.2017, og det er limt inn en samsvarserklæring i skapet. Hovedsikringen er på 40 ampere, og det er 9 sikringer i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Strømmåleren ble byttet den 23.10.2017, ukjent dato på resten av skapet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Skap med automatsikringer.

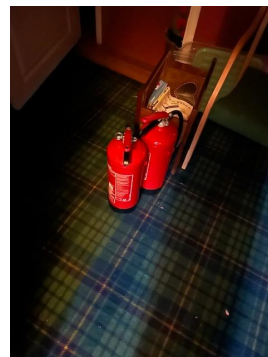
Branntekniske forhold

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

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

Eneboligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslerne?
Nei



Brannslukke apparat i henhold til krav,

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget,

Drenering

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er glipper mellom grunnmursplast og klemlisten til denne. Det er iflg.borettslag drenering fra 2011 rundt boligen. Det er opprettet muntlig dialog dialog med styret i sameiet om å utbedre avdekke hva som kan være årsak til det høye fuktinnholdet i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av manglende tetthet rundt grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det oppfordres til videre dialog med borettslaget rundt dreneringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløp faller inn under borettslagets ansvar og er antakelser basert på normal byggeskikk i perioden. Opplysninger om forholdene er ikke oppgitt av borettslaget, og videre undersøkelser er dermed ikke blitt utført.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

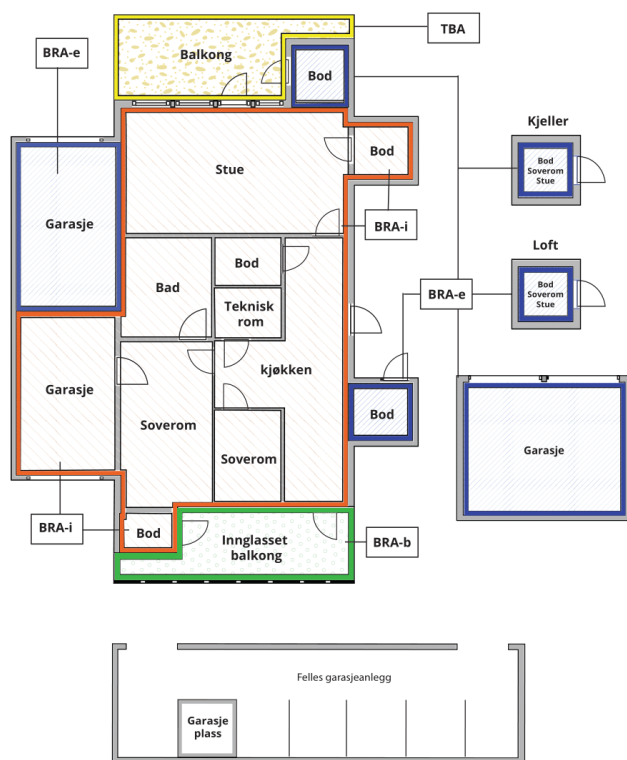
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	53			53			53
2. Etasje	53			53	5		53
SUM	106				5		106
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom , Bad , Vaskerom , Teknisk rom		
2. Etasje	Kjøkken , Spisestue , Stue , Soverom 3		

Kommentar

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Balkong er oppmålt til 5,4 Kvm, avrundet til 5 kvm og ført opp som TBA.

Utendørs sportsbod på ca 3,7 m² og ikke ført opp i BRA , da denne ikke er måleverdi.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	45	61

Kommentar

Rekkehus

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Teknisk rom er oppmålt og avrundet til 8 kvm og ført som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	955		0	22166.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vækerøveien 132 Q

Hjemmelshaver

Lysejordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LYSEJORDET BORETTSLAG	948305097		OBOS Eiendomsforvaltning,	Maanum Edel Marion Hamang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

128

Kommentar

Lysejordet borettslag. Org. nr 948305097. Borettslaget består av 228 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0	
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0	
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0	

Kommentar

Ta kontakt med megler for informasjon om borettslagets økonomi.

Vedlikehold og rehabilitering

Borettslaget og bygningsmassen er fra 1979. Det påløper således stadig mye vedlikehold som lekkasjer fra tak, terrasser og i vegger, kondensproblemer, mugg/sopp pga kuldebro, utskifting av paneler, rehabilitering av frittstående boder (snart ferdig). Ekstra ventiler i rommene er en løsning der hvor fuktskaden enda ikke har gjort skade; i andre tilfelle blir det en større renovering. Flere beboere har meldt inn skjeggkre og maur. Det er viktig at disse meldes inn slik at de ikke sprer seg til naboileilighetene. Lekeplassene er spesielt ansvar. Arbeid med vurdering av nødvendig utskifting av membran på terrasser med behov, står på liste. Tidspunkt for igangsetting ikke fastsatt, men terrasser med lekkasje vil bli utbedret fortløpende. Det samme gjelder for balkonger som flasser. Vurdering av nye vinduer er i prosess. Selve tiltaket er stort og kostnadskrevenende. Det er ikke satt på vent, men tidspunkt for igangsetting er ikke fastsatt.

Disse vil bli utbedret så snart annen prioritert utbedring er foretatt. Rakkverk i glatte partier er og vil bli satt opp ved behov. Trær og busker som vokser inn til vegger ødelegger mur og panel. Busker over tak danner mose som 'spiser' hull i taket. Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold; beboerne har ansvar for å unngå skade der hvor det er mulig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, bilfritt og trygt nabolag på Ullern i Oslo, en drøy kilometer fra Røa sentrum. Stedet er meget barnevennlig med flere lekeplasser, og har et stort friområde med gresslette, fotball- og basketballbane. Lysakerelven renner forbi friområdet og har en badeplass like nedenfor.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 (2 min.) og Joker Vækerøveien. Større shoppingmuligheter finner du i sentrum av Røa, som nylig er oppgradert. Røa sentrum har to store handlesentre i tillegg til frittstående forretninger. Sentrene inkluderer ulike forretninger innenfor de fleste bransjer, i tillegg til Vinmonopolet, dyrebutikk og øvrige velværesteder.

På Røa finner du et godt utvalg av bakerier, kaffehus og restauranter. Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Åpent bakeri er noen av de stedene du finner her. Middagen kan gjerne spises hos Kompis, som serverer burger og pizza, eller hos Lofthus og en av de mange sushistedene. For øvrig er det kort vei til Majorstuen, CC Vest og Oslo sentrum.

Nærmeste bussholdeplass er Lysejordet, som ligger ca. 500 meter fra leiligheten (5 min.). Det er kort vei til dagligvarebutikk og kollektivtransport. 42-bussen går åtte ganger i timen i rushtiden. Fra eiendommen tar det ca. 13 min. å gå til Åsjordet eller Røa T-banestasjon. Med bil tar det ca. 4 min. til Røa sentrum, 7 min. til Fossum, 8 min. til Lysaker, 14 min. til Sandvika og 17 min. til Oslo S.

Møllefare 38: Borettslaget har fortrinnsrett til inntil 60 % av barnehagens totale antall plasser (omlag 54 etter utvidelse fra to til fire avdelinger). Det er også kort vei til Bjørnsletta ungdomsskole og Persbråten videregående skole. Steinerskolen med trinn fra 1.-10. klasse, i tillegg til videregående trinn, ligger ca. 2,5 km fra leiligheten. Nærmeste barnehager er Møllefare barnehage og Norlandia Lysejordet barnehage.

I nærliggende områder finnes det en rekke treningssenter. SATS Røa, trening og bad ligger 20 minutters gange fra boligen og er et lekkert anlegg med flere bassenger, sklier og klatrevegg. Senteret har lange åpningstider alle dager, fra kl. 06.00-22.00 på hverdager.

For den aktivitetslystne kan Røa IL tilby et bredt idrettstilbud. Anlegget ligger ved Lysakerelven. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke, og Oslo Golfklubb på Bogstad kan tilby en av Europas beste golfbaner.

Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge med utsyn over Oslofjorden. Her ligger blant annet Vækerø park, en romantisk landskapspark fra 1600-tallet i engelsk hagetradisjon. Parken har flere hyggelige stier, brygger og badeplasser, blant annet på Sollerudstranda. Du kan også følge Lysakerelven opp til Bogstadvannet og nyte et forfriskende bad i ferskvann.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er parkering i felles garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles borettslagstomt på 22 166 kvm, opparbeidet med hagebed, busker, asfalterte adkomstveier og plen. Arealet er oppgitt av Kartverket og ikke kontrollmålt av takstmann. Fra borettslaget er det opplyst om at borettslaget har en avtale med ISS Eiendom. Det er vaktmester hos oss mandager og torsdager. I tillegg vil ISS Eiendom foretar all nødvendig plenklipping, brøyting, strøing, feiing m.m. ved behov.

Det er vedtatt fra offentlige myndigheter at høyspent mastene som nå går over tomten skal graves ned i jorden, noe byggestøy må påregnes fra dette arbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.992,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 5.155,-

Eiendomsskatt 837,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.992,-

Strøm forbruk er ikke oppgitt til takstmann.

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.

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.

Andre forhold ved boligsalget:

Forkjøpsrett: Ja

Styregodkjenning: Ja

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen.

For mer informasjon om borettslaget gå inn på Hjemmesiden www.lysejordet.no

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 948 213	1986	Ifølge egenerklæring oppgir sønn til dagens eier at sist hjemmelsovergang var 1980, matrikken sier 1986.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	77342201.			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter	29.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Husholdningsregler	29.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	03.12.1981		Gjennomgått	0	Nei
Plantegninger	11.06.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QY1898>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240114
Adresse	Vækerøveien 132Q		
Postnr.	0383	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Edel Marion Hamang Maanum
Når kjøpte du boligen?	1980	Hvor lenge har du bodd i boligen?	44år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidig	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Morten	Etternavn	Hamang

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 Fuktskade i tak i 1 etg- oppdaget nylig - meldt inn nylig til leder og nestleder i borettslaget

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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 Jeg selger har ikke blitt informert eller hørt noe om dette fra min mor som eier boligen

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Jeg selger har ikke blitt informert eller hørt noe om dette fra min mor som eier boligen- jeg vet at det var for mange år siden fuktskade på taket av rekkehuset - ble utbedret for mange år siden av borettslaget/forsikringselskapet

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
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 Jeg setter nei, ikke noe i boligen til moren min, men Jeg har hørt fra min mor ca noen år siden at naboleiligheten hadde skjeggkre og at det i min mors hus ble foretatt en undersøkelse også men det ble ikke påvist noe av dette hos henne
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja i hustaket for mange år siden, nevnt i kommentar tidligere her
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 Kfr punkt nedenfor, dvs ring borettslag leder/nestleder
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Jeg antar at borettslaget leder kan dokumentere dette tlf 93676077 eller nestleder 41519296, og antar at det var faglærte borettslaget brukte da, dvs setter kryss ja
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:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
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 Såkalte monsternaster via media, erstattes med kabler i bakken
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

Som nevnt har leder og nestleder i borettslaget skal undersøke nevnte fuktskade i 1 etg i et rom undersøkes nærmere, samt en balkongblomsterkasse i 2 etg på terrassen om avflassing i en begrenset del av denne, kan være en mulig reklamasjonssak vedr arbeid borettslaget ga til et eller flere firma

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

Fuktskader jfr pkter over

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

jfr punkt over om skjeggkre

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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).

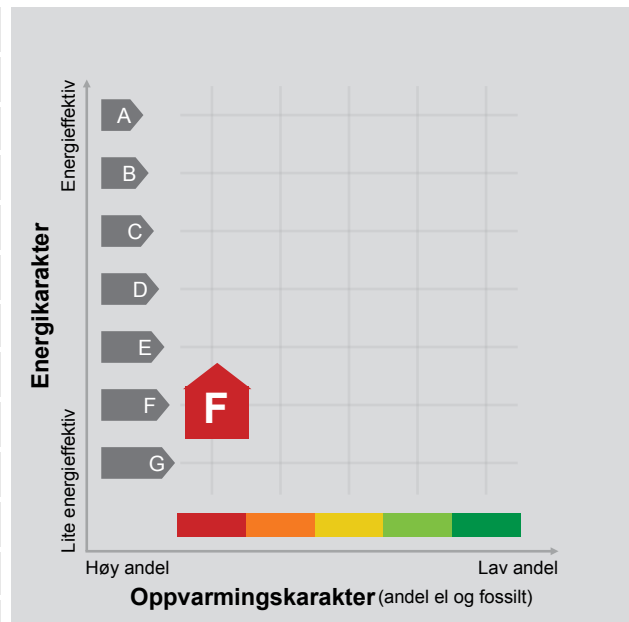
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine 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 132Q
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	955
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80816472
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	13b05980-ae7f-4bee-9c26-5d168eeaa903
Dato	03.06.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	98
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 132Q	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0383	Gårdsnummer: 28
Sted: OSLO	Bruksnummer: 955
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 03.06.2024 8:42:11	Bygningsnummer: 80816472
Energimerkenummer: 13b05980-ae7f-4bee-9c26-5d168eeaa903	

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	70 m²
Areal tak	48 m²
Areal gulv	48 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	95 m²
Totalt BRA	98 m²
Oppvarmet luftvolum	228 m³
U-verdi for yttervegger	0,65 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,4 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	145,6 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	212,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 776 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	238,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 036 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	238,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 776 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	22 776 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 776 kWh/år

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HEDLERSTAD 1071 OSLO 5 - N-0200

07/10

KOPI

Oslo, den
16. desember 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidsnr.

Gnr.28/bnr.955 av bnr.465 rekke B 42, Vakerøveien 152 P-Q-R

Arbeidsnr.

HYDYE

Journ.no. 75/3602

Avsluttende synsforretning
5.12.81

Bygningen er

Rekkehus og uteboder

Byggher

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggesjef

Ark.no Alex Christensen og Alf Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshaver

Ing. Reinholdt Ellingsen, Stiansens Entreprenørforr. A/S, Hoffevn. 30

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

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

For bygningsjefen

Olav Vevle

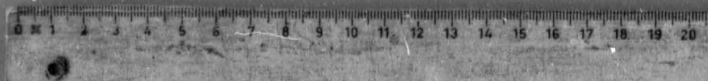
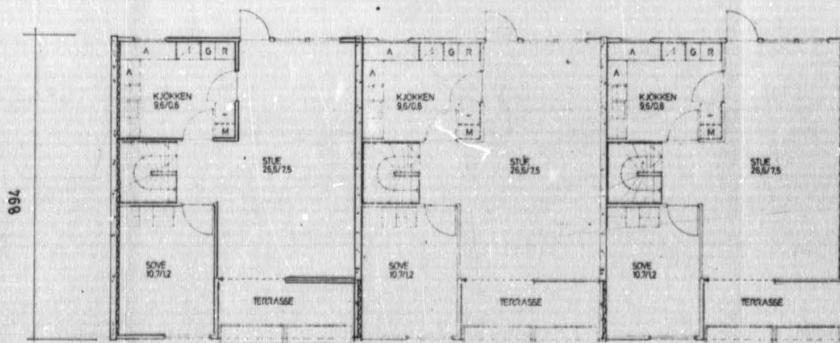
Det gjøres merksam på at bygningsoverens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggesøknad og fore-
r tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-
søknad, eller -- for eldre bygninger vedk. -- i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

2194

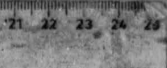


2

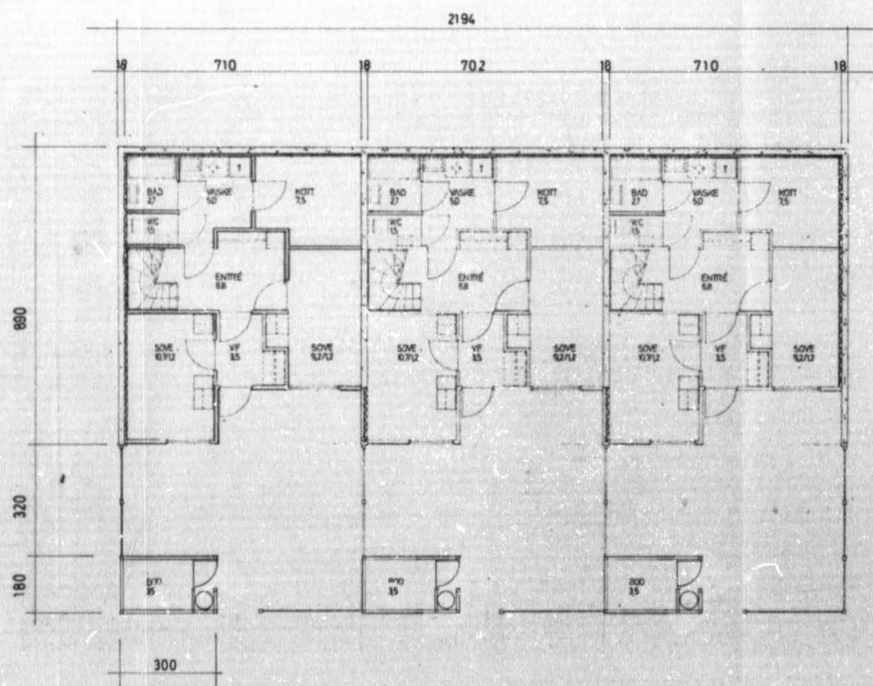
ANMELDelse

INDEX	DATE	SIGN	KORREKSJON
OMRÅDE 1		REKKEHUS B42	
PLAN 1.ETG			
ALEX CHRISTIANSEN BERGSVEIN NORMANN Arkitekt MNAL		ALF BASTIANSEN SVEN ERIK SVENDSEN Skjolden 1, 1310 Blommenholm. Tlf 54 22 58	
TEGNET	RO	SAR NR	TEGNING NR
KONTROLL			
MÅST	1:100		
DATO	15-12-75		
		R 42-02	INDEX

OBOS 461



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



ULLERN	INDEX	DATE	SIGN.	KORREKSJON	
	OMRÅDE 1		REKKEHUS		B42
	PLAN U.ETG				
	ALEX CHRISTIANSEN BERGSVEIN NORMANN Arkitekt MHAL		ALF BASTIANSEN SVEN ERIK SVENDSEN Skjolden 1, 1310 Blommenholm. Tlf 54 22 55		
	TEGNET	PO	SAR NR	TEGNING NR	INDEX
KONTROLL			R42-01		
MÅL	1:100				
DATO	15.12.75				

197 S05 461



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.05.2024.

Boligselskap: 461 Lysejordet Borettslag
Organisasjonsnr: 948.305.097
Andelseier: Edel Marion Hamang Maanum
Leieobjektnr: 1093
Adresse: Vækerøvn 132 Q, 0383 OSLO
Andelsnummer: 128
Borettsinnskudd: kr 87.900,—
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		12.227.688,-	16 år 3 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 5.992,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.155,-
Eiendomsskatt	837,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.992,-

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
	696,-	3.142,-	2.127,-	59.511,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208133659	58.604,-	458,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

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

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 betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 461

Lysejordet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lysejordet Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 18:00 og lukker 3. juni kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/461>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Levering av analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler kan legges i styreleder Anne Elvigen Evandts postkasse. Adresse: Vækerøveien 132 C, 0383 Oslo

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om inngangssystem
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lysejordet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Janette Alvestad og Lars Steinar Martinsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt:

Jeg foreslår oppdatering av lønn til styret til 350.000 kroner, og at dette stemmes over på generalforsamlingen:

- Reflektere arbeidet som gjøres, som er lett å undervurdere omfang og verdi av
- Lønn som bidrar til at vi kan beholde- og få inn dyktige folk i styret som ivaretar sameiet sine interesser.
- Oppdatering til vanlig lønn for sameier

Jeg har sjekket med kilde i bransjen at OBOS standard ligger på ca 1500 kroner per bo-enhet. Med fem styremedlemmer. Med 228 boliger blir dette 342.000 kroner. Vår eldrende boligmasse tilsier at lønnen skulle i hvert fall ikke ligge under standard. Derfor forslag om 350.000 kroner.

Dersom dette ikke blir flertall for, foreslår jeg en delvis markedstilpasning opp til 300.000 kroner.

a)

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

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

1. Styrets godtgjørelse settes til 280 000.
2. Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-
3. Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

Sak 6

Forslag om inngangssystem

Forslag fremmet av:

1. Bente og Stian, 2. Pernille og Henrik, 3. Mathilde og Erik, 4. Petter Hanseid, 5. Kristina og Mustafa, 6. Ingvild og Knut, 7. Janette Alvestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Det er mye biltrafikk inne i borettslaget vårt. Bommene som vi har i dag reduserer trafikken noe, men likevel ser vi mange biler som kjører her inne hver dag, og som kjører over den anbefalte fartsgrensen. Det er mange barn som bor og leker i borettslaget vårt, og både mengden trafikk og hastigheten som noen kjører kan føre til farlige situasjoner.

2. Ofte er det store varebiler som kjører inn i borettslaget. Mange kjører feil, og ødelegger utearealer i forsøk på å snu bilen. Med et inngangssystem tvinges sjåførene til å kontakte beboerne før

de eventuelt kjører inn i borettslaget. Da kan beboeren guide sjåføren dersom kjøringen strengt tatt er nødvendig.

3. Med et inngangssystem får styret mulighet til å sjekke hvem som åpnet porten dersom det kommer klager på kjøringen internt i borettslaget.

4. Elvefaret borettslag har allerede et slikt inngangssystem, og vi har hørt fra både styret og beboere der at det er noe som fungerer godt.

Forslag til vedtak

Det skal settes opp et inngangssystem/portsystem, slik som de har i Elvefaret borettslag. Det vil si at de ytterste portene vi har blir erstattet med dette portsystemet, mens de andre interne portene forblir.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har i år valgt å ikke inkludere styremedlemmer med lang erfaring fra styrearbeid i Lysejordet borettslag. Flertallet av det nåværende styret understreker at å ivareta og trygge kontinuiteten i styrearbeidet, er viktig og nødvendig. Valgkomiteen har gjennomført et stort arbeid for å finne motiverte og kompetente kandidater til styreverv i borettslaget. Alle kandidatene innehar nødvendig kompetanse, blant annet innen økonomi, og bygg og prosjektstyring.

Når det blir utskiftninger i styret, vil mye erfaring om borettslaget i styrearbeidet forsvinne, kunnskap vanskelig å gjenhente og historikk gå tapt. Nåværende nestleder Anders Rosness Dahle har sagt seg villig til, ønsker gjenvalg og bør velges som styremedlem i det nye styret.

Daglig drift av Lysejordet borettslag er komplekst, med til enhver tid mange pågående initiativer. Bare det siste året har feilfakturerings fra leverandører på mellom 200.000 - 300.000 kr blitt forhindret utbetalt, takket være styremedlemmers erfaring fra tidligere saker.

Lysejordet borettslag er fra 1979. Det er en stor bedrift med 228 enheter hvor det må påregnes mye vedlikehold og rehabilitering framover. Styrets formål og perspektiv er å ivareta beboernes interesser når det gjelder miljø, sikkerhet, vedlikehold og mange andre, ulike oppgaver. For å skape stabilitet i dette arbeidet, er erfaring og kunnskap fra nåværende og tidligere initiativer nødvendig. Denne kunnskapen må balanseres mot ønske om nye aktiviteter. God kjennskap til borettslaget er essensielt, og det grunnlaget som øker effektiviteten i den daglige driften ved styrearbeidet.

Forutsigbarhet i styrearbeidet opprettholdes og bevares best, blant annet gjennom at nestleder Anders Rosness Dahle gjenvelges som styremedlem.

Takk til alle som har sagt seg villig til å bidra i styret!

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Unni Skjelnes

Jeg har bodd i borettslaget siden 2019 og trives veldig godt her. Er glad i nabolaget, og vil gjerne gjøre en ekstra innsats for borettslaget. Er utdannet innen kommunikasjon, samfunnsfag og ledelse, og har lang erfaring fra prosjektstyring. Som person er jeg handlekraftig og strukturert. Jeg er god på å innhente nødvendig kompetanse, lede team og følge opp prosjekter fra start til slutt. Arbeider som avdelingsleder og prosjektleder hos NHO.

Jeg stiller til valg som styreleder fordi jeg er vant til å ta ansvar for at oppgaver blir fordelt og følges opp. Jeg ser at borettslaget står ovenfor en del viktige oppgaver i tiden som kommer. Tenker derfor det er viktig å få inn ny kompetanse i styret, legge en god plan for vedlikehold og gjøre riktige økonomiske prioriteringer. Tror

også det er lurt med mer kommunikasjon mellom styret og beboere, for å styre forventninger og skape større forståelse for de valgene styret tar.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anders Rosness Dahle (innstilt av styret)**

Jeg er 47 år, gift og har to barn. Har bodd i Lysejordet borettslag siden 2012, og sittet i styret siden generalforsamlingen i 2013, de to siste årene som nestleder.

Til daglig jobber jeg som innkjøper med anskaffelser for Norwegian Air Shuttle, og er utdannet (master og bachelor) innen økonomi, markedsføring, internasjonal business og handel. Har i tillegg sertifisering og jobbet med prosjektledelse.

Jeg kjenner godt til den daglige driften av borettslaget og de utfordringer vi står overfor med tanke på den økonomiske situasjonen og vedlikeholdsinitiativer. Jeg er svært motivert til å fortsette i styret, og ser frem til å få inn nye og motiverte styremedlemmer å samarbeide med.

Jeg er godt kjent blant beboerne gjennom mitt arbeid som styrets kontakt i miljøutvalget, der jeg er med på organisering av miljøutvalgets arbeid ved dugnader, halvårlig containerinnleie og julegrantanning.

- **Kay Lægreid Iversen (innstilt av valgkomiteen)**

Jeg er 38 år, gift og har tre barn i barneskolealder. Hjelpetrener på langrenn og er glad i vinteridretter generelt. Har bodd i borettslaget siden 2014.

Har byggingeniørutdannelse fra Høgskolen i Oslo og NTNU, og jobber i et rådgivende ingeniørselskap, men primært med vei- og baneplanlegging. Som styremedlem vil jeg være opptatt av å jobbe for at borettslaget fortsetter å være attraktiv for oss som bor her og for nye beboere. Jevnlig vedlikehold og forutsigbar fornyelse er viktig.

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

- **Kristoffer Borgen Kvilden (innstilt av valgkomiteen)**

Jeg er en 34 år gammel mann som flyttet til Lysejordet Borettslag i januar 2022. Jeg er gift og har to barn på 2 og 3 år, og vi trives veldig godt i borettslaget. Av utdannelse er jeg siviløkonom og har i tillegg en mastergrad i regnskap og revisjon.

Til daglig er jeg seniorrådgiver i Bankenes sikringsfond, en rolle jeg har hatt i nærmere 3 år. Før det jobbet jeg 5 år som revisor i PwC, der jeg også ble statsautorisert revisor (tittelen er nå deponert). Jeg har også erfaring med styrearbeid gjennom verv i Unge Høyre og som leder av linjeforeningen på masterstudiet i økonomi.

Motivasjonen min for å stille til styret i Lysejordet Borettslag er at jeg ønsker å bruke kompetansen min for å bidra til et sosialt, trygt og godt bomiljø for beboere i alle livets faser. Jeg er opptatt av trygg økonomisk styring og at vi prioriterer tiltak der nytten står i et fornuftig forhold til investeringskostnaden.

- **Marie Garfjeld (innstilt av valgkomiteen)**

Jeg er utdannet sykepleier, og har jobbet de siste 16 årene i privat næringsliv, medisinsk-teknisk bransje.

Jeg flyttet til Lysejordet i desember og er sånn sett ny i borettslaget, men har tidligere bodd på Ullerntoppen og kjenner området og bydelen godt. Bakgrunnen for å flytte hit var god omtale om et godt og trygt bomiljø for barna. Jeg er opptatt av å bidra til et godt bomiljø, og ønsker derfor å stille meg til disposisjon for et styreverv.

Av personlige egenskaper er jeg ryddig og ansvarlig. Jeg synes det er viktig at alle i gruppen får presentere sine meninger for en best mulig debatt som kan belyses fra ulike synspunkt. Jeg er sosial og omgjengelig, og vil bidra med positiv stemning i gruppen. Temaer som jeg tenker er viktig framover er å få oversikt over behovet, og iverksette plan, for rehabilitering av bygningsmassen og infrastruktur, og å jobbe for et fortsatt trygt og trivelig miljø for alle naboene her.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan-Robert Søderstrøm (innstilt av valgkomiteen)
- Stian Lågstad (innstilt av valgkomiteen)

Jeg har bodd i borettslaget siden februar 2022, og bor her sammen med samboer Bente og to barn - én på 3år, og én på 3mnd. Jeg ønsker å bidra til å gjøre borettslaget til et trygt og fint sted å bo, og ønsker derfor å være varamedlem i styret.

Jeg har en mastergrad fra Universitetet i Oslo, og jobber til daglig som programmerer og IT-konsulent. Jeg driver mitt eget firma, og kan dermed litt om regnskap og budsjettering.

Jeg har også nyttige erfaringer fra engasjement i diverse studentforeninger (nestleder i Realistforeningen på Blindern, styremedlem i Det Norske Studentersamfund, tillitsvalgt på fulltid i Velferdstinget i Oslo og Akershus, m.m.).

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Aud Margrethe Snekkerbakken (innstilt av valgkomiteen)
- Eirik Gramstad (innstilt av valgkomiteen)

Jeg bor i Vækerøveien 116D med min kone og tre barn i alderen 5 til 10 år. Vi har bodd på Lysejordet i litt over tre år og trives veldig godt her. Det beste med Lysejordet er det barnevennlige bomiljøet og nærheten til skole og grøntområder.

- Janette Alvestad (sittende styremedlem)

Jeg og familien flyttet til borettslaget i 2020, og trives svært godt her.

Jeg er utdannet sivilarkitekt og byggingeniør, og har flere års styreerfaring fra 3 ulike borettslag. Jeg har også lang erfaring med prosjekstyring og økonomi.

Styret har en omfattende og svært viktig rolle i forvaltning av vår boligmasse og felles eiendom. Det er derfor svært viktig at styret har den kompetanse og sammensetting, som best mulig ivaretar vår økonomi, og drifter vårt borettslag på en god og konstruktiv måte.

- Oddne Dahle Lægreid (innstilt av valgkomiteen)

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Unni Skjelnes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Janette Alvestad
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Styremedlem	Janette Alvestad	Vækerøveien 132 O
Styremedlem	Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 126 J
Styremedlem	Mona Elisabeth Gladhus	Vækerøveien 106 A
Styremedlem	Helene Lind Hopstock	Vækerøveien 118 D
Varamedlem	Jan Robert Søderstrøm	Vækerøveien 132 A
Varamedlem	Unni Skjelnes	Vækerøveien 124 K

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Varadelegert	
Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 126 J

Valgkomiteen

Oddne Dahle Lægreid	Vækerøveien 128 R
Unni Skjelnes	Vækerøveien 124 K
Aud Margrethe Snekkerbakken	Vækerøveien 118 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret ønsker god dialog med beboerne. Det kan kommuniseres med styret på [vibbo.no/lysejordnet](mailto:lysejordnet@styrerommet.no), ved mail til lysejordnet@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 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023

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. ved behov og etter avtale.

Ny avtale med ISS ble etablert høsten 2023 etter forhandlinger om forbedret vaktmestertjeneste særlig i vintersesongen med hensyn på måking og strøing.

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, samt Electrolux angående vaskemaskiner i vaskeriene.

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 nøytrale plastposer eller 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.

Elbilading

Lysejordet borettslag inngikk 1. mars 2024 avtale med Laddel om drift av EvBoxer, totalt 65 stk pr i dag. Avtalen med EvBox om levering og drift av ladeboksene gikk ut 29.02.2024.

Lading av elbil foregår via egen app fra Laddel. Prisen under lading er dynamisk og fra trukket strømstøtte. Det vil senere bli mulighet for å bestille ladebrikker.

EvBox er fremdeles leverandør av ladeboksene. Disse bestilles som tidligere fra Nopek, som installerer og vedlikeholder ladeboksene. Se for øvrig utfyllende informasjon og pris på Vibbo under tema «Elbillading».

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. Matlevering blir dessverre ofte levert på døren til beboere som har bestilt. Biler med matlevering er ikke tillatt å kjøre inn i borettslaget. Det anmodes om at beboere gir beskjed om dette ved bestilling. Diverse leveringer blir også forsøkt levert Elvefaret borettslag ved å kjøre igjennom Lysejordet borettslag. Dette er informert Elvefaret, samt at det skal bli satt opp skilt.

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 Lysejordet Borettslag 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 åpnes enten ved nøkkel eller ved bruk av PalGate (app)

For å få et enhetlig inntrykk på postkassestativene til rekkehusene, er det viktig at alle navneskilt på postkasse er av samme standard type.

Postkasser

Rekkehusene – Skilt til postkasser til rekkehusene bestilles hos Borettslagsservice ved epostadresse post@borettslags-service.no. Skilt til postkasser i blokkene bestilles hos Mister Minit på Røa Senter, som 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 ekstra og har derved to stk.

Brannportene var ute av drift. Alle brannportene i garasjeanlegget er nå (2024) gjenopprettet og i orden.

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.

Vibbo

Borettslaget bruker den digitale tjenesten Vibbo hvor innlogging skjer ved ditt mobilnummer. På Vibbo finner du nyttig informasjon om borettslaget og nyheter. Beboere kan melde inn skader eller andre saker. Det understrekes at Vibbo ikke er en chat-kanal, men skal benyttes som en informasjonskanal mellom styret og beboere.

Vedlikehold og rehabilitering

Borettslaget og bygningsmassen er fra 1979. Det påløper således stadig mye vedlikehold som lekkasjer fra tak, terrasser og i vegger, kondensproblemer, mugg/sopp pga kuldebro, utskifting av paneler, rehabilitering av frittstående boder (snart ferdig). Ekstra ventiler i rommene er en løsning der hvor fuktskaden enda ikke har gjort skade; i andre tilfelle blir det en større renovering. Flere beboere har meldt inn skjeggkre og maur. Det er viktig at disse meldes inn slik at de ikke sprer seg til naboileilighetene. Lekeplassene er spesielt ansvar. Arbeid med vurdering av nødvendig utskiftning av membran på terrasser med behov, står på liste. Tidspunkt for igangsetting ikke fastsatt, men terrasser med lekkasje vil bli utbedret fortløpende. Det samme gjelder for balkonger som flasser. Vurdering av nye vinduer er i prosess. Selve tiltaket er stort og kostnadskrevende. Det er ikke satt på vent, men tidspunkt for igangsetting er ikke fastsatt.

Disse vil bli utbedret så snart annen prioritert utbedring er foretatt. Rekkverk i glatte partier er og vil bli satt opp ved behov. Trær og busker som vokser inn til vegger ødelegger mur og panel. Busker over tak danner mose som 'spiser' hull i taket. Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold; beboerne har ansvar for å unngå skade der hvor det er mulig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Styret vurderer et lånopptak og budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15% med virkning fra 01.03.24. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 006 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysejordet Borettslag.

Lån

Lysejordet Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har en flytende rente på 5,85 % pr. 16.04.2024. Gjenstående løpetid er 16 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

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, 7. mai 2024

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

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.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 726 416	3 397 107	1 726 416	-356 881
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 663 541	-1 223 661	-1 210 080	226 906
Tilbakeføring av avskrivning	15	121 288	115 170	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-61 179	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	12 644 139	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-13 116 573	-560 976	12 570 139	-463 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 432	-1 224	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 083 298	-1 670 691	11 360 059	-236 094
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-356 883	1 726 417	13 086 475	-592 975

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	429 278	2 440 953
Kortsiktig gjeld	-786 161	-714 536
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-356 883

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 748 646	10 102 836	11 169 000	13 078 000
Andre inntekter	3	224 635	279 152	0	190 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 973 281	10 381 988	11 169 000	13 268 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-35 250	-39 480	-39 480
Styrehonorar	5	-280 000	-250 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-121 288	-115 170	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-13 500	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-233 770	-224 350	-236 000	-247 796
Konsulenthonorar	7	-101 866	-17 386	-15 000	-15 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-45 600
Drift og vedlikehold	8	-4 022 675	-3 939 944	-3 800 000	-4 006 000
Forsikringer		-1 397 291	-1 210 996	-1 350 000	-1 537 020
Kommunale avgifter	9	-2 456 522	-2 030 571	-2 420 000	-2 850 198
Energi/fyring	10	-713 449	-935 218	-950 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 359 795	-1 309 802	-1 450 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 341 088	-1 241 466	-1 157 000	-1 289 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 127 073	-11 369 253	-11 755 080	-12 345 094
DRIFTSRESULTAT		-1 153 792	-987 265	-586 080	922 906
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	145 285	139 273	0	0
Finanskostnader	13	-655 034	-375 669	-624 000	-696 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-509 749	-236 396	-624 000	-696 000
ÅRSRESULTAT		-1 663 541	-1 223 661	-1 210 080	226 906
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 663 541	-1 223 661		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	15	715 433	775 542
Miljøbankkonto, øremerket		350 870	245 660
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		54 500 568	54 455 467
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 740	105
Forskuddsbetalte kostnader		362 208	22 394
Andre kortsiktige fordringer		0	11 202
Driftskonto OBOS-banken		59 105	996 999
Sparekonto OBOS-banken		2 225	1 410 252
SUM OMLØPSMIDLER		429 278	2 440 953
SUM EIENDELER		54 929 848	56 896 420
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		25 217 912	26 881 453
SUM EGENKAPITAL		25 240 712	26 904 253
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 416 561	12 888 995
Borettsinnskudd	18	16 144 200	16 144 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	342 214	244 436
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 902 975	29 277 631
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		687 639	614 333
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Påløpte renter		62 218	0
Påløpte avdrag		36 304	0
Påløpte kostnader		0	100 203
SUM KORTSIKTIG GJELD		786 161	714 536

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 929 848	56 896 420
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	57 488 400	57 488 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024

Styret i Lysejordet Borettslag

Anne Elvigen Evandt /s/

Janette Alvestad /s/

Anders Rosness Dahle /s/

Mona Elisabeth Gladhus /s/

Helene Lind Hopstock /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 578 090
Eiendomsskatt	814 476
Trappevask	140 400
Leietillegg påbygg	26 556
Bod	3 600
Andre overfør./anvendelser, Eiendomsskatt	-814 476
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 748 646

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	10 000
Lading av EL-bil	72 085
Fakturert Evbox	135 295
Nettinnbetalinger	648
Nøkler	6 607
SUM ANDRE INNTEKTER	224 635

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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 2022/2023, og er på kr 280 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 522
Fornebu forvaltning-Årsmøte/generalforsamling	-12 344
SUM KONSULENTHONORAR	-101 866

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hilmatis AS- Diverse Arbeider	-1 635 046
Byggmester Sundberg AS-Diverse Arbeider	-264 888
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 899 934
Drift/vedlikehold bygninger	-997 811
Drift/vedlikehold VVS	-102 743
Drift/vedlikehold elektro	-167 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-321 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-184 407
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-64 586
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-114 167
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-64 526
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 901
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-1 201
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 022 675

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 468
Vann- og avløpsavgift	-1 573 389
Renovasjonsavgift	-880 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 456 522

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-436 579
Strøm oljefyr el.bereder	-276 870
SUM ENERGI / FYRING	-713 449

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-54 364
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 294
Vaktmestertjenester	-387 674
Vakthold	-160 818
Renhold ved firmaer	-296 887
Snørydding	-241 786
Gressklipping	-121 466
Andre fremmede tjenester	-10 374
Trykksaker	-5 483

Andre kontorkostnader	-9 838
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-4 171
Velferdskostnader	-7 471
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 341 088

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 475
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 657
Kundeutbytte fra Gjensidige	134 153
SUM FINANSINNTEKTER	145 285

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-294 262
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-340 256
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 238
Renter og provisjon på kassekreditt	-15 278
SUM FINANSKOSTNADER	-655 034

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	-10 000	
Avskrevet i år	-7 500	
		35 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	70 675	
Avskrevet tidligere	-51 242	
Avskrevet i år	-7 068	

12 366

Lekeapparat	
Tilgang 2020	330 651
Avskrevet tidligere	-79 907
Avskrevet i år	-33 065
	217 679

FARTSDEMPERE	
Tilgang 2023	61 179
Avskrevet i år	-6 118
	55 061

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	655 000
Tilgang 2020	20 375
Avskrevet tidligere	-212 511
Avskrevet i år	-67 538
	395 327

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	715 433
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-121 288
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

ANDEL LÅN BARNEHAGE - OSLO KOM	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	12 311 005	
Nedbetalt i år	12 888 995	
		0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023	-12 644 139	
Nedbetalt tidligere	12 644 139	
Nedbetalt i år	-12 416 561	
		-12 416 561
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 416 561

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-342 214
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-342 214

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 144 200
Pantelån	12 416 561
Påløpte avdrag	36 304
TOTALT	28 597 065

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å oppta en kassekredit og øke felleskostnadene med 15% fra 01.03.2024, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Brannportene i garasjeanlegget er gjenopprettet	Brannportene i garasjeanlegget var fra langt tilbake satt ut av drift. Disse er nå gjenopprettet.
2024	Fukt i garasjen	Arbeidet med utbedring har oppstart våren 2024. Et større prosjekt som innebærer tre terrasser og to tak. Garasjeanlegget kan mulig males opp i 2025
2024	Utbedring av frittstående boder fortsetter	Utbedring av frittstående boder nærmer seg slutten og forventes ferdige i 2025.
2017	Utskifting 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	Rehabiliterert 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	utsifting av rør og varmtvannsberedere	utsifting 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 omtekking av samtlige tak på rekkehus	Omtekking 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 omteknet	Garasjetakene mellom blokkene er omteknet og rehabilitert
1997 - 2000	Terrassene i terrasseblokkene ble omteknet	Terrassene i terrasseblokkene ble omteknet 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.

Valgkomiteens innstilling:

0461 Lysejordet Borettslag

Valgkomiteen innstiller følgende medlemmer:

Som leder foreslås:

Unni Skjelnes, Vækerøveien 124K

Styremedlem som ikke er på valg

Janette Alvestad, Vækerøveien 132O

Som styremedlemmer foreslås:

Kay Lægraid Iversen, Vækerøveien 120S

Kristoffer Borgen Kvilden, Vækerøveien 130H

Marie Garfjeld, Vækerøveien 124L

Som varamedlemmer foreslås:

Stian Lågstad, Vækerøveien 128E

Jan-Robert Søderstrøm, Vækerøveien 132A

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Unni Skjelnes, Vækerøveien 124K

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Janette Alvestad, Vækerøveien 132O

I valgkomiteen for Lysejordet borettslag, 29.04.24

Oddne Dahle Legræid Vækerøveien 128R

Unni Skjelnes Vækerøveien 124K

Aud Margrethe Snekerbakken Vækerøveien 118B

Valgkomiteen tar gjenvalg, men Unni Skjelnes går ut av valgkomiteen hvis hun blir styreleder

Presentasjon av kandidatene og valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har gjennomført en åpen og grundig prosess for å finne de rette kandidatene til styreverv i borettslaget. Vi i valgkomiteen er svært glade for å ha funnet fire motiverte og engasjerte beboere med relevant kompetanse innen blant annet økonomi, bygg og prosjektstyring. Selv om det blir store utskiftninger, vil historikken i styrearbeidet bevares blant annet gjennom at styremedlem Janette Alvestad fortsetter i styret. Det tidligere styrets arbeid er også godt dokumentert i det digitale arkivet på styrerommet, og gjennom OBOS og PWC.

Det nye styret vil ha en god og variert sammensetning når det gjelder kjønn, alder, kompetanse og bakgrunn. Vi mener at disse fire, sammen med Alvestad, vil kunne samarbeide svært godt og bidra med nye perspektiver og gode løsninger på de utfordringene som borettslaget står ovenfor.

Takk til alle som har sagt seg villig til å bidra i styret!

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 461 Selskapsnavn: Lysejordet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ola Nicolai Thelin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Janette Alvestad og Lars Steinar Martinsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)

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

☐ For fastsettelse av honorarer

☐ Mot fastsettelse av honorarer

b)

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

☐ Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

☐ Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-

☐ Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

Sak 6 Forslag om inngangssystem

Det skal settes opp et inngangssystem/portsystem, slik som de har i Elvefaret borettslag. Det vil si at de ytterste portene vi har blir erstattet med dette portsystemet, mens de andre interne portene forblir.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Unni Skjelnes

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anders Rosness Dahle (innstilt av styret)

☐ Kay Læg Reid Iversen (innstilt av valgkomiteen)

☐ Kristoffer Borgen Kvilden (innstilt av valgkomiteen)

☐ Marie Garfjeld (innstilt av valgkomiteen)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jan-Robert Söderström (innstilt av valgkomiteen)

☐ Stian Lågstad (innstilt av valgkomiteen)

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ Aud Margrethe Snekkerbakken (innstilt av valgkomiteen)

☐ Eirik Gramstad (innstilt av valgkomiteen)

☐ Janette Alvestad (sittende styremedlem)

☐ Oddne Dahle Læg Reid (innstilt av valgkomiteen)

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Unni Skjelnes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

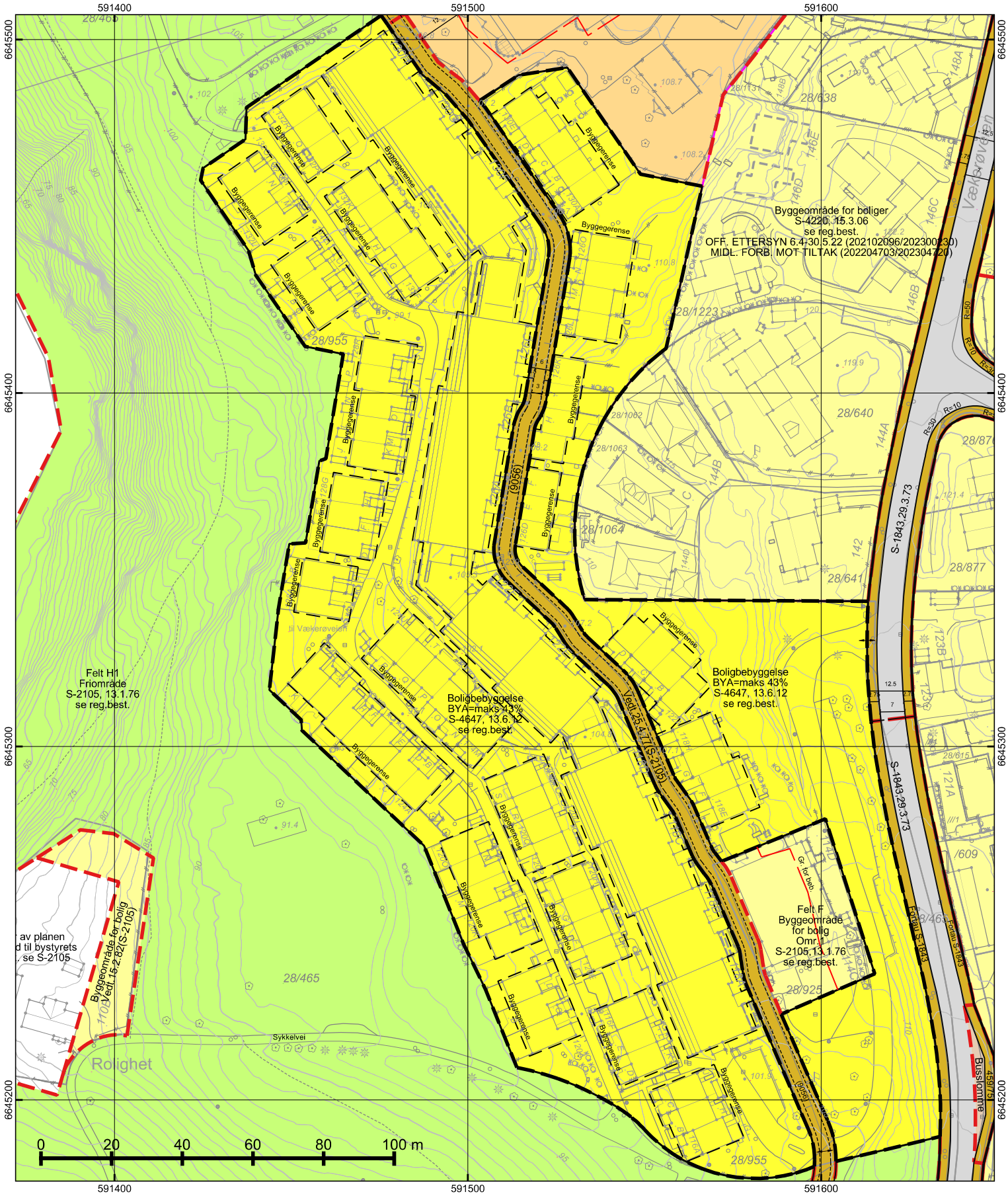
☐ Janette Alvestad



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 29.05.2024 Bruker: FME 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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 131132/ 86492215	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594	
	Adresse: VÆKERØVEIEN 132Q	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 28/955		



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
VÆKERØVEIEN 132Q

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492215
7847658

Vår ref (Saksnr):

Dato: 29.05.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 955

Vi viser til bestilling av 20240529 for VÆKERØVEIEN 132Q.

GNR. 28 BNR. 955

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1977.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

22175 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



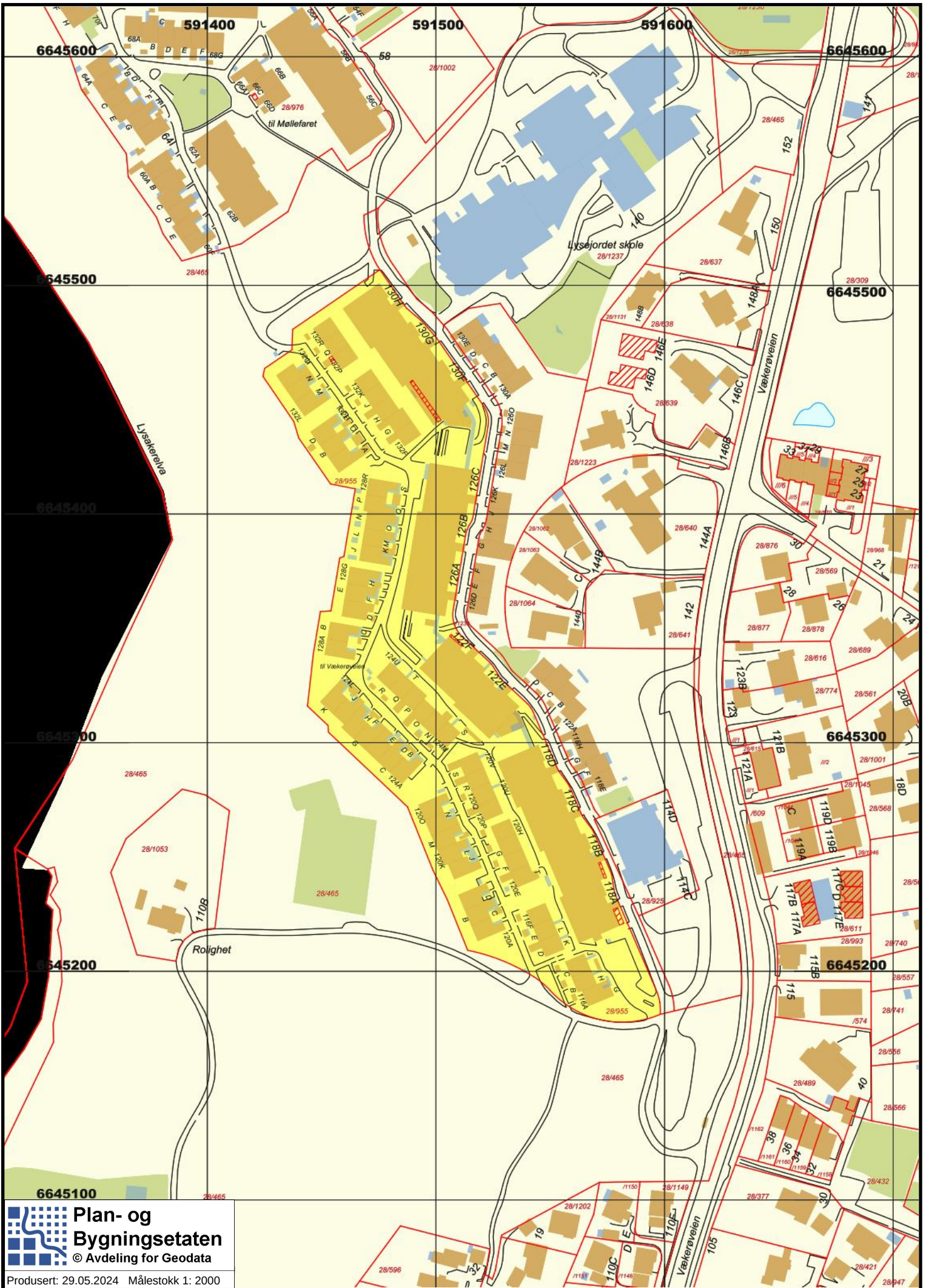
Plan- og bygningsetaten

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



王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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/264/600005559/qtuhjtwrf>
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 salg-soppgaven, 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 TEPPE 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 feste-ordning 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, krokhangte 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



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, 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.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden 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.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. 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.



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 bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no