



aktiv.

Kristins vei 5, 0669 OSLO

**Lekker 2-roms med solrik balkong
og flott utsikt**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 321 881,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 281 443,-
Felleskostn.: Kr 6 135,-
Selger: Anja Dypvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 63/75 kvm
Tomtstr.: 99969 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 37
Andelsnr.: 222
Oppdragsnr.: 1009250088

Lækker 2-roms med solrik balkong og flott utsikt

Aktiv v/Rune Herberg har gleden av å presentere en pen og romslig 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Tveita. Leiligheten har trappefri adkomst og en hyggelig balkong på ca. 8 m² med gode solforhold og utsikt. Her bor du sentralt med kort gangavstand til T-bane, Tveita Senter og øvrige servicetilbud, samtidig som Østmarka ligger like i nærheten.

- *Lys og trivelig 2-roms med i høy 1 etasje med trappefri adkomst
- *Balkong på ca. 8 m² med gode solforhold og utsikt mot byen
- *Bad nytt i regi av borettslaget i 2020
- *Vinduer og balkongdør fra 2022
- *Romslig kjøkken med spise plass
- *Mulighet for peis i stuen (Pipeløp)
- *Kjellerbod
- *Varmt vann inkludert (a-conto)
- *Kort gangavstand til T-bane og Tveita Senter med en rekke servicetilbud
- *Kort vei til Østmarka med flotte turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	69
Energiattest	78
Andre vedlegg	88
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

BRA-b: 9 m²

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighetens areal er målt til 62,8 m².

Takhøyde i stue er målt til 2,45 m.

Innglasset balkong med gulvareal på 7,8 m².

Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue samt kjøkken medregnet i balkongens areal.

Inkludert vegg mot stue og kjøkken er arealet 8,7 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 2,6 m².

Boden er merket med nr. 1100.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

99969 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets eiendom er pent opparbeidet med store gressplener med beplantning og friarealer. Det er asfalterte stikkveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og veldrevet borettslag med lavblokkbebyggelse på Tveita. Barnevennlig boligområde med store grøntarealer, lekeplasser og sittegrupper. Fra leiligheten er det kort gange til et rikt utvalg av områdets flotte fasiliteter og servicetilbud.

Fra leiligheten er det få minutters gange til Tveita Senter med T-bane, buss, dagligvare- og klesforretninger, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol mm . Oslo sentrum når du på kun 12 minutter med offentlig kommunikasjon. Det går også buss med avganger i retning Oslo sentrum og mot Lørenskog.

Det er kort avstand til Østmarka med flotte tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Om vinteren er det flotte preparerte skiløyper i Østmarka. Området har god tilknytning til offentlig kommunikasjon. Det er kort avstand til flere bussforbindelser og T-banestasjon på Tveita.

Det er kort vei til flere barne- og ungdomsskoler og Hellerud videregående skole. Boligen sokner til Tveita barneskole. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, Lohøgda og Smalvollskogen barnehage ligger i nærområdet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Borettslaget har en stor eiendomsmasse og består av 15 lavblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet. Bl.a. Lohøgda barnehage, Vassenga FUS barnehage og Smalvollskogen barnehage.

Skolekrets

Leiligheten sogner til Tveita barneskole (1-7 trinn)

Haugerud Ungdomsskole (8-10 trinn)

Offentlig kommunikasjon

Tveita T-bane stasjon (500 meter)

Busstopp på Tveita (500 meter)

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en lavblokk fra 1966, med bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong. Grunnmuren er av betong.

Fasadene er hovedsakelig kledd med fasadeplater og teglstein på gavlvegger, med liggende panel ved balkongene. Etasjeskillene er av betong.

Vinduer og balkongdør har 2-lags energiglass fra 2022 og utvendig aluminiumsbekledning. Entrédøren er fra 2006, klassifisert som brannklasse B30 og lydklasse 40 dB.

Leiligheten har en innglasset balkong med betongdekke. Veggene har malt eller beiset panel, og himlingen har spaltepanel. Felles trapper i bygget er utført i betong/terrazzo med rekkverk i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Stuegulv og vegg på kjøkken

Avvik: Det ble registrert at det er flere løse lameller på parkettgulv.

Kryssfinerplaten kuver (buer seg).

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Silikonfuger

Avvik: Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis dårlig vedheft / sprekkdannelser i silikonfuger.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Benkeplate

Avvik: Noe slitt benkeplate. Det ble registrert at benkeplaten kuver (buer seg) flere steder.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sans bygg, 2020

Beskrivelse: Totalrenovering

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Olimb, 2025

Beskrivelse: Det ble skiftet rørledninger i kjeller i høst.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Lysmesteren, 2024

Beskrivelse: Fjernet stikkontakt etter el-inspeksjonen. Og ny egen ledning til bad ifbm renovering 2020, med Elektro-Sivert

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Det kan forekomme lukt av tobakk på balkong.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 63 kvm: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Kjeller:

BRA-e 3 kvm: Kjellerbod.

Standard

Entrè:

Leiligheten har en stor entrè med god plass til å etablere garderobeløsning. Det er montert porttelefon for åpning av ytterdør.

Innvendig bod:

Det er en stor innvendig bod i leiligheten. Her er det god plass til ytterligere garderobeløsninger. Det er montert opplegg for vaskemaskin i boden i 2020 i forbindelse med rehabilitering av baderom. Det er montert lekkasjestopper i tilknytning til vaskemaskin.

Soverom:

Fra entrèen kommer du inn i et stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skap m.m. Det er montert stor praktisk skyvedørsgarderobe. Soverommet er vendt mot rolige uteområder.

Bad:

Flislagt baderom som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Gulvet har fliser, med mosaikkfliser i dusjonen, og varmekabler. Veggene er flislagte. Himlingen er av malte gipsplater med innfelte LED-downlights med dimmer. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, heldekkende servant med servantskap med glatte skuffefronter, og speilskap med belysning. Det er et dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass. Det er påvist stedvis dårlig vedheft og sprekkdannelser i silikonfugene fra 2020. Ventilasjonen er naturlig, med avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved dørterskel.

Kjøkken:

Leiligheten har en stort kjøkken med god spiseplass. Flere av beboerne med tilsvarende planløsning i borettslaget har laget et ekstra soverom/kontor her. Kjøkkenet har en pen lys IKEA kjøkkeninnredning fra 2003 med profilerte fronter. Tre av overskapene har glassfronter med glasshyller, og det er benkebelysning under overskapene. Benkeplaten er av heltre bok og har en oppvaskkum med ettgreps blandeblender. Det er registrert at benkeplaten er noe slitt og at den buer seg flere steder. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med kullfilter. Det er integrert kjøøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og

tilbehør" i salgsoppgaven.

Stue:

Romslig og innbydende stue med parkettgulv og gode møbleringsmuligheter. Her er det rikelig med plass til både stor sofagruppe og egen underholdningsavdeling med TV-møbler. Stuen har godt lysinnslipp fra store vindusflater som skaper en lys og trivelig atmosfære. Det er mulighet for peis, da stuen har tilgang til pipeløp. Stuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet og har utgang til innglasset balkong, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet store deler av året.

Balkong:

Leiligheten har en romslig innglasset balkong med gode solforhold på ettermiddag og kveld. Balkongen byr på hyggelig utsikt mot byen og fjordgløtt. Balkongen har god plass til sittegruppe m.m. Innglassingen forlenger bruksesongen betydelig og gjør balkongen til et trivelig uterom som kan benyttes store deler av året, også på kjøligere sommerkvalder samt vår og høst. Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv i entré, kjøkken, soverom og bod. Laminatgulvet i entré og bod er fra 2020. I stuen er det parkettgulv som ble slipt og lakkert i 2018. Det er registrert flere løse lameller på parkettgulvet.

Vegger: Tapet på kjøkken og på én soveromsvegg, og fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. For øvrig er det malte veggoverflater. En tapetsert kryssfinervegg i tilknytning til skyvedøren på kjøkken buer seg.

Himling: Malte betonghimlinger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledningene har rør-i-rør opplegg, med fordelerskap og stoppekraner plassert i vegg over toalettet. Røropplegget er nytt fra baderomsrehabiliteringen i 2020. Utenpåliggende rør på badet er forkrommede kobberør.
- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør er av plast. De felles vertikale avløpsrørene er også av plast.
- Ventilasjon: Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer samt veggventiler på yttervegg i stue, kjøkken og soverom.
- Andre VVS-installasjoner: Det er opplegg for vaskemaskin i bod, med lekkasjestopper montert i 2020.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen og har 40A hovedsikringer og fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble utført eltilsyn i 2023, og påviste avvik ble rettet i 2024. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført i 2013, 2018, 2020 og 2024.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat fra 2017 og røykvarsler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Retting av avvik etter el-kontroll. Arbeidet ble utført av Lysmester'n AS i 2024.

2020:

- Glatte hvite innvendige dører fra 2020.
- Nytt laminatgulv i entré og bod i 2020.

2018:

- Parkettgulv i stue. Gulvet ble slipt og lakkert i 2018.

2003:

- Kjøkkenet har innredning fra 2003 med profilerte fronter.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- I 2025 utbedres bunnledninger og arbeidet fortsetter i 2026.

2022:

- Skiftet vinduer, balkongdør og ny innglassing på balkong. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget i 2022.

2020:

- Rehabiliter bad, inkludert skifte av vann- og avløpsrør, samt opplegg for vaskemaskin i bod. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget i 2020.

2018:

- installering av AMS måler (automatisk strømmåler).

2013:

- Byttet ut komplett innmat i fordeling med 1 stk. hovedsikring 2/40A, 1 stk. overspenningsvern og 5 stk. jordfeilsikringer. Tildekning utført med rehab ramme.

2006:

- Entrédør fra 2006 i brannklasse B30 og lydklasse 40 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

Modernisert/Påkostet år

2020

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett/TV (Fiber) er fra OBOS net og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Parkering

Boligen har ikke egen garasje eller parkeringsplass som følger med ved salg. Garasje og nummerert parkeringsplass kan leies av borettslaget, men dette skjer etter venteliste og må sies opp til styret via e-post. Borettslaget har gjestepareringsplasser. Parkeringstillatelse hentes hos vaktmester eller styret. Parkeringsbevis må ligge synlig i frontruten.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

1554251

6658953

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Termostatstyrt panelovn i stue, kjøkken og soverom. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Felles varmtvannsforsyning i bygningen. Borettslaget opplyser at bergvarme står for rundt 50 % av energibehovet for oppvarmingen av varmtvannet. Oppvarmingssystem(er): Direkte elektrisk; Biobrensel.

Info strømforbruk

Boligen har en beregnet levert energi ved normalisert klima på 14 312 kWh per år. Av dette utgjør elektrisitet 12 357 kWh per år, og biobrensel 1 955 kWh per år. Det er ingen oppgitt bruk av olje, gass, fjernvarme eller annen energivare. Oppvarmingskarakteren indikerer en høy andel av elektrisitet og fossilt brensel.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energikarakteren for boligen er F.

Oppvarmingskarakteren indikerer en høy andel av elektrisitet, olje og gass.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 989 643

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 958 572

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr. 500,-.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 135

Felleskostnader inkluderer

Kapitalkostnader (renter & avdrag), kommunale avgifter, Varmt vann(aconto), TV/bredbånd, byggforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, trappevask m.m.

Andel Fellesgjeld

Kr 321 881

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.12.2025

Andel fellesformue

Kr 832

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lohøgda Borettslag

Organisasjonsnummer

850429162

Andelsnummer

222

Om borettslaget

Lohøgda Borettslag er et borettslag i OSLO kommune som består av andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 850429162. Forretningsfører er OBOS, og borettslaget har en hjemmeside på Vibbo.no/lohogda.

Pågående saker:

- I 2025 utbedres bunnledninger og arbeidet fortsetter i 2026.

- Det gjenstår også noe drenering, men dette er ikke like prekært som bunnledninger og er derfor utsatt.

Lohøgda Borettslag er et borettslag beliggende i Oslo kommune, med organisasjonsnummer 850429162. Borettslaget består av totalt 777 andelsleiligheter, og har tilknytning til et borettslag. Forkjøpsrett er tilgjengelig, og det kreves styregodkjenning ved overdragelse. Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Det anbefales å se selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.

Borettslaget er forsikret med polisenummer 6658953, og har en sikringsordning gjennom GBF. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån). Månedlige felleskostnader dekker boligselskapets driftskostnader, og for ytterligere spesifisering kan man se regnskapet i årsrapporten. Påkostninger og utbedringer i boligselskapet er også dokumentert i årsrapporten. Det er viktig å merke seg at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt, og protokoll må eventuelt etterbestilles. Det tas forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har en avtale med Techem om individuell måling av varmtvann, hvor OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto sammen med innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp, og avregning samt eventuell justering av a-kontobeløp skjer årlig for perioden 1. juli til 30. juni. Ved salg må kjøper/selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra <http://www.techem.no>. For spørsmål, kan Techem kontaktes på telefon 22 02 14 59 eller e-post: kundeservice@techem.no.

Garasje og nummerert parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg, men kan leies av borettslaget etter venteliste. Oppsigelse av leie må sendes til styret per e-post. Bod følger leiligheten, og det er også mulighet for leie eller bygging av ekstra kjellerbod i enkelte blokker. Kabel-TV og bredbånd er tilgjengelig, og utstyr fra OBOS Net (modem og trådløse ruter) skal følge leiligheten ved salg.

Vaktmesterkontoret ligger i Erlends vei 62, og kan kontaktes på e-post vaktmester@lohogda.no eller telefon 901 77 022 på hverdager mellom kl. 7 og 15. Daglig leder har kontor i Kristins vei 39, og kan nås på e-post post@lohogda.no eller telefon 902 20 472 på hverdager mellom kl. 9 og 14. Styret kan kontaktes på e-post styret@lohogda.no. Navneskilt på postkasser og ringetablå dekkes av borettslaget og bestilles hos vaktmester. Ekstra nøkler til hovedinngangsdør og fellesarealene kan kjøpes hos vaktmester.

For mer informasjon om Lohøgda Borettslag, kan man besøke boligselskapets hjemmeside på Vibbo.no/lohogda eller www.lohogda.no. Revisor for borettslaget er Berit Alstad. Borettslaget har gårds- og bruksnummer 140/ 37.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98207695955, OBOS-banken AS
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per : 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 0
Saldo per 10-12-2025: kr 121097780.00
Andel av saldo: kr 151573.54
(siste termin 30-04-2049)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånummer: 98207982423, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per : 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 0
Saldo per 10-12-2025: kr 56196296.00
Andel av saldo: kr 70348.83
(siste termin 30-10-2051)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånummer: 98208077538, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per : 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 0
Saldo per 10-12-2025: kr 70460869.00
Andel av saldo: kr 88193.37
(siste termin 30-10-2042)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånummer: 98208108670, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per : 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 0
Saldo per 10-12-2025: kr 9398777.00
Andel av saldo: kr 11765.53
(siste termin 30-04-2033)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og meldefristen fastsettes av OBOS. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Vedtatte kostnadsøkninger:

De ordinære felleskostnadene økte med 7,5% fra 01.02.2025 som følge av økte kommunale avgifter, forsikringspremie og generell prisstigning.

Leie av garasje og parkeringsplasser økte med 5% fra januar 2025.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

I 2025 utbedres bunnledninger og arbeidet fortsetter i 2026.

Det gjenstår også noe drenering, men dette er ikke like prekært som bunnledninger og er derfor utsatt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det fremkommer av megleropplysningene at man må se selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold. Disse er ikke vedlagt. I søknadsskjema for godkjenning av ny andelseier er det et eget felt for husdyr, noe som indikerer at dette må søkes særskilt om.

Dyrehold i Lohøgda borettslag er tillatt i tråd med Husleieloven såfremt det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere. Naboer i oppgangen skal varsles i forkant av anskaffelsen. Det er kun tillatt å holde én hund eller én katt per husstand. Katten skal være innefatt. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skaper på dører og karmen, skade på beplantning m.v. Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område, og skal ikke luftes på borettslagets lekeplasser. Det forutsettes at dyreeier viser hensyn overfor andre som ferdes på området og for borettslagets eiendom. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og urinerings på bygninger eller borettslagets øvrige eiendom er ikke tillatt. Dyrehold som bare forekommer innendørs; innekatte, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene. Dersom det kommer berettiget klage fra naboer om at husordensreglene og retningslinjene for dyrehold ikke etterfølges forplikter dyreeieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er ansvarlige for å følge husordensreglene, som inkluderer å ikke sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger uten tillatelse. Det er også regler for bruk av stikkveier, ro i leiligheten, søppel og avfallshåndtering, samt vedlikehold av balkonger og ventilasjon. Beboerne må også følge retningslinjer for dyrehold og bruk av parkeringsplasser. For mer detaljerte regler, se husordensreglene vedtatt på generalforsamlingen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 37 i Oslo kommune. Andelsnr. 222 i Lohøgda Borettslag med orgnr. 850429162

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/140/37:

16.07.1986 - Dokumentnr: 43001 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

06.12.2007 - Dokumentnr: 1005623 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Kan ikke slettes uten samtykke
fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

12.01.1966 - Dokumentnr: 497 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av boligblokk med garasjer" i Kristinsvei 1-21, datert 26.01.1976.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-951, som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger i form av åpen blokkbebyggelse i 3 og 4 etasjer. Eiendommen er også omfattet av bebyggelsesplan 599/63.. 23.01.1962

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, og ligger innenfor Ytre by (utviklingsområder).

Adgang til utleie

"Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6."

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

321 881 (Andel av fellesgjeld)

4 271 881 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 281 443 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 289 343 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 292 143 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg iht. oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

27.12.2025

Planteegning



Plantegningen er delvis i målestokk, men noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Stuen



Leiligheten har en stor og flott stue med god plass til sofagruppe med underholdningsdel, samt en god spisestueplass.



Stuen har godt lysinnslipp fra de nye store vinduene og balkongdør (2022)



Den store spisestueplassen gjør stuen perfekt for den som vil invitere venner og familie til selskap.



Stuen har pene oppussede flater med parkett på gulv, malte flater på vegger og malt himling.



Fra stuen er det delvis åpnet opp mot gang for å få et mer luftig uttrykk i leiligheten.



Velkommen til visning i Kristins vei 5 !

Balkong



Fra stuen er det utgang til en stor innglasset balkong på 7,8 m² med god plass til sittegruppe, grill m.m.



Innglassing gjør balkongen om til et ekstra oppholdsrom på litt kjølige sommerkveler eller tidlig vår og høst.

Utsikt



Fra balkongen har du flott utsikt mot byen og med et lite fjordgløtt.



Det er ettermiddagssol og kveldssol

Kjøkken



Leiligheten har et praktisk kjøkken med IKEA-innredning med profilerte fronter.



Det er godt med både skaplass og benk plass. Det er opplegg til oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har en fin spiseplass til frokost og hverdagsmiddagene.



Fra kjøkkenet er det også flott utsikt over nærområde og mot byen.

Plantegning



Entré



Fra den romslige gangen er det tilgang til baderom, stue, en innvendig bod og soverom.



i gangen er det mulighet for flere garderobeløsninger

Innvendig bod

Det er også opplegg til vaskemaskin



Baderom



Bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020 og har flotte delikate fliser på vegger og gulv. Det er innfelte downlights i himling.



Det er termotstyrkt varme i gulv.

Soverom



Fra gangen er det også tilgang til et stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord m.m.



Soverommet har en stor skyvedørgarderobe

Borettlaget



Borettslaget har sittegrupper med grillmulighet.



Det er store friarealer også med lekeplasser.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Kristins vei 5 , 0669 OSLO



OSLO kommune



gnr. 140, bnr. 37



Andelsnummer 222

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 23.12.2025

Rapportdato: 27.12.2025

Oppdragsnr.: 15431-1627

Referansenummer: OT5655

Autorisert foretak: Torgeir Lien



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Torgeir Lien', written in a cursive style.

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i lavblokk på Tveita. Leiligheten er gjennomgående i bygget og ligger 3 etasjer over terreng på siden ved stue og kjøkken. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod. Stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong. Leiligheten disponerer kjellerbod.

Leilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2022. Utvendig aluminiumsbekledning. Entrédør fra 2006 i brannklasse B30 og lydklasse 40 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Glatte hvite innvendige dører fra 2020. Skyvedør til kjøkken. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Parkettgulv i stue. Gulvet ble slipt og lakkert i 2018. Laminatgulv i øvrige rom. Nytt laminatgulv i entré og bod i 2020. Tapet på kjøkken og én soveromsvegg. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. For øvrig malte veggoverflater. Malte betonghimlinger. Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. 4-dørs skyvedørsgarderobe på soverom. Veggmonterte skap og garderobestang i innvendig bod. Termostatstyrt panelovn i stue, kjøkken og soverom. Rullegardin på soveromsvindu. Det er varmtvannsbereder i kjøkkenbenk, som ble frakoblet i 2020.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Fliser på vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer. Fliser på gulv. Mosaikkfliser i dusjsonen. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Sluk med klemring for membran. Vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sifterne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter som har integrerte håndtak. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2003 med profilerte fronter. 3 glassfronter i overskap. Glasshyller i disse skapene. Benkebelysning under overskap. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgrep blandebatteri. Benkeplaten er av heltre bøk. Integrert kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. Utenpåliggende rør på badet er forkrommede kobberør. Nytt røropplegg i forbindelse med baderehabiliteringen i 2020. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles vertikale avløpsrør av plast, som er synlig i kjeller og bak inspeksjonsluke i innvendig bod. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer samt via veggventil på yttervegg i stue, kjøkken og soverom. Opplegg for vaskemaskin i bod. Det er montert lekkasjestopper i tilknytning til vaskemaskin. Nytt opplegg i forbindelse med at bad ble rehabilitert i 2020. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

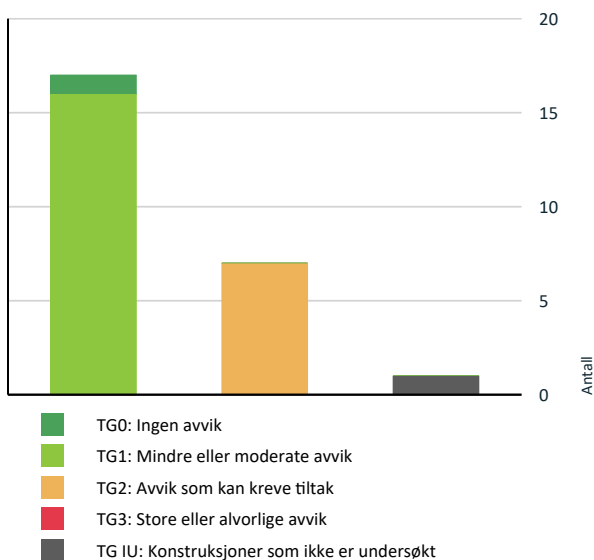
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Benkeplate [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Silikolfuger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og innglasset balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Innvendig > Stuegulv og vegg på kjøkken [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2022. Utvendig aluminiumsbekledning.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 40 db, med sikkerhetslås og kikkehull. Døren har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med gulvareal på 7,8 m². Eier opplyser at innglassingen var ny i 2022. Betongdekke. Teppe på gulv. Vegger med malt/beiset panel. Spaltepanel i himling. Veggmontert lampe.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning med hensyn til alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Teppe og møbler m.m. er ikke fjernet på befaringen og tilstand på balkongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Eier opplyser på forespørsel at det ikke har vært problemer relatert til innglassingen eller andre feil/mangler relatert til balkongen som det bør opplyses om.

Generelt om vedlikehold av balkonginnglassing: Balkonginnglassing krever periodisk kontroll. Bevegelige deler bør behandles med egnet smøremiddel iht. leverandørens anbefalinger.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv i entré, kjøkken, soverom og bod. Nytt laminatgulv i entré og bod i 2020.

Vegger: Tapet på kjøkken og én soveromsvegg. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. For øvrig malte veggoverflater.

Himlinger: Malte betonghimlinger.

Normal slitasjegrad. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

1 TG 2 Stuegulv og vegg på kjøkken

Parkettgulv i stue. Gulvet ble slipt og lakkert i 2018.

Tilstandsrapport

Tapetsert kryssfinervegg i tilknytning til skyvedøren på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det er flere løse lameller på parkettgulv.
Kryssfinerplaten kuver (buer seg).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes dersom avvik skal lukkes.



Løs lamell.



Kuving i kryssfinerplate.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 3 mm innenfor 2 meter på soverom og 9 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 4 mm gjennom hele rommet på soverom og 14 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 2 Pipe og ildsted

Antatt mulighet for montering av ildsted. Eier opplyser at det er pipeløp i tilknytning til stue, og at det er lokalisert i venstre hjørne når man kommer inn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Innvendige dører

Glatte hvite innvendige dører. Skyvedør til kjøkken.
Dørene har normal slitasegrad, standard og funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Det foreligger ferdigattest datert 20.07.2021 hvor det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Mosaikkfliser i dusjsonen. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Silikonfuger

Silikonfuger fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis dårlig vedheft / sprekkdannelser i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.



Dårlig vedheft / sprekkdannelse på silikonfuge

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd systerne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter som har integrerte håndtak. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (naboleilighet og kjøkkeninnredning) til dusjsonen. Det foreligger mindre enn 5 år gammel ferdigattest hvor det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Som en ekstra kontroll, ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator av typen Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. 3 glassfronter i overskap. Glasshyller i disse skapene. Benkebelysning under overskap. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandebatteri. Integrert kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjestopper/Waterguard.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Benkeplate

Benkeplaten er av heltre bøk.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitt benkeplate. Det ble registrert at benkeplaten kuver (buer seg) flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.



Benkeplate kuver.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. Utenpåliggende rør på badetom er forkrommede kobberør. Nytt røropplegg i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2020.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles vertikale avløpsrør av plast, som er synlig i kjeller og bak inspeksjonsluke i innvendig bod.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer samt via veggventil på yttervegg i stue, kjøkken og soverom. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventiler. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en vesentlig høyere luftutveksling.

Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i bod. Det er montert lekkasjestopper i tilknytning til vaskemaskin. Eier opplyser at arbeidet ble utført i forbindelse med at badene ble rehabilitert i 2020.

1 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.

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs.

Det ble foretatt eltilsyn den 12.12.2023. Det er fremlagt dokumentasjon på at påviste avvik ble rettet og lukket i 2024.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS datert 19.03.2013. Arbeidsbeskrivelse: Byttet ut komplett innmat i fordeling med 1 stk. hovedsikring 2/40A, 1 stk. overspenningsvern og 5 stk. jordfeilsikringer. Tildekning utført med rehab ramme.

Samsvarserklæring fra Smart Service Norge AS, datert 29.01.2018, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

Samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS datert 08.01.2020. Arbeidsbeskrivelse: El-arbeid i forbindelse med rehabilitering av 777 bad og toaletter. 2- og 3 roms leiligheter Erlends vei 1-29, 2-72 og Kristins vei 1-43, 2-42.

Samsvarserklæring fra Lysmester'n AS datert 08.03.2024. Arbeidsbeskrivelse: 3 avvik etter befaring. Feste kabel 2 steder og fjernet en stikk på bod, grunnet blandet jordet og ujordet stikk etter oppussing av bad.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

I og med at det ble foretatt eltilsyn i 2023, og påviste avvik ble rettet og sak avsluttet i 2024, bør det foreløpig ikke være behov for ny elektroflaglig kontroll.

1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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
Brannslukningsapparatet er fra 2017. Det er ikke synlige skader. Pilen på trykkmåleren står på grønt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei
Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

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

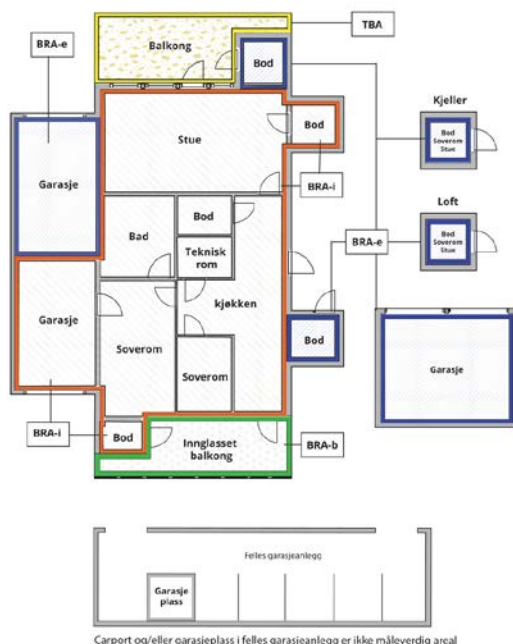
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 byggt teknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	63		9	72	
Kjeller		3		3	
SUM	63	3	9		
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Leilighetens areal er målt til 62,8 m².
Takhøyde i stue er målt til 2,45 m.
Innglasset balkong med gulvareal på 7,8 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue samt kjøkken medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue og kjøkken er arealet 8,7 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 2,6 m². Bodene er merket med nr. 1100.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rehabilitering bad, inkludert skifte av vann- og avløpsrør, samt opplegg for vaskemaskin i bod. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget i 2020
Skiftet vinduer, balkongdør og ny innglassing på balkong. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget i 2022.
Retting av avvik etter el-kontroll. Arbeidet ble utført av Lysmester'n AS i 2024.

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)
Leilighet	58	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.12.2025	Torgeir Lien med utlånte nøkler	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	37		0	99969.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristins vei 5

Hjemmelshaver

Lohøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1100/LOHØGDA BORETTSLAG	850429162	1100	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Dypvik Anja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

222

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Lavblokk over 3 etasjer + underetasje og kjeller. Borettslaget består av 777 andelsleiligheter, fordelt på 15 blokker og 94 oppganger. Byggearbeidet ble påbegynt april 1964, og første beboer flyttet inn i borettslaget mars 1965. Borettslaget tilhører Alna bydel i Oslo kommune og har adressene Erlends vei 1 – 29 og 2 – 72 samt Kristins vei 1 – 43 og 2 – 42.

Grunnmur i betong.

Støpt kjellergulv.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.

Fasader er hovedsakelig kledd med fasadeplater og teglstein (på gavlvegger). Liggende panel ved balkonger.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål.

Yttertak er ikke besikket.

Fellesvaskeri og tørkerom i kjeller. Det er 27 fellesvaskerier i borettslaget.

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Borettslaget fikk installert felles varmtvann i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.

Borettslaget opplyser at bergvarme står for rundt 50 % av energibehovet for oppvarmingen av varmtvannet.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som kan leies etter ventelister.

Hjemmeside: <http://www.lohogda.no/>

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	1554251			
Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	23.12.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	23.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anja Dypvik

Boligen

Kristins vei 5

0669 OSLO

0301-140/37/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2009
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovering

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Olimb (99,9% sikker)

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet rørledninger i kjeller i høst.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Lysmesteren

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet stikkontakt etter el-inspeksjonen. Og ny egen ledning til bad ifbm renovering 2020, med Elektro-Sivert

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det kan forekomme lukt av tobakk på balkong.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009250088 . Vår ref.: 0312-1-1100

Dato: 10.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Lohøgda Borettslag
Organisasjonsnr: 850429162
Andelseier: Dypvik, Anja
Medeier:
Leilighetsnummer: 1100
Adresse: Kristins Vei 5, 0669 OSLO
Andelsnummer: 222
Gnr. 140
Bnr. 37

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1554251.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring av felleskostnader: De ordinære felleskostnadene økte med 7,5 % fra 01.02.2025 som følge av økte kommunale avgifter, forsikringspremie og generell prisstigning. Leie av garasje og parkeringsplasser økte med 5 % fra januar 2025. Garasje følger leiligheten: Nei (garasje kan leies av borettslaget etter venteliste, men følger ikke boligen ved salg). Sies opp til styret pr e-post. Parkering følger leiligheten: Nei (nummerert p-plass kan leies av borettslaget etter venteliste, men følger ikke boligen ved salg). Sies opp til styret pr e-post.

Bod følger leiligheten ved salg. Det har også vært praktisert mulighet for leie/bygge ekstra kjellerbod i enkelte blokker der det er plass. Også disse følger leiligheten ved salg.

Rehabilitering/større vedlikehold: Pga. svak likviditet, tas kun nødvendig vedlikehold. I 2025 utbedres bunnledninger og arbeidet fortsetter i 2026. Det gjenstår også noe drenering, men dette er ikke like prekært som bunnledninger og er derfor utsatt. Se forøvrig årsrapport.

Boligselskapets hjemmeside: se Vibbo (Vibbo.no/lohogda) Styret: e-post styret@lohogda.no

Vaktmester: Kontor i Erlends vei 62. e-post: vaktmester@lohogda.no. Telefon: 901 77 022 (hverdager mellom 7 og 15).

Daglig leder: Kontor i Kristins vei 39. e-post: post@lohogda.no. Telefon: 902 20 472 (hverdager mellom 9 og 14).

Kabel-TV/bredbånd: Ja. Utstyr fra OBOS Net (modem + trådløs ruter) SKAL følge leiligheten ved salg.

Borettslaget har avtale med Techem om individuell måling av varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto sammen med innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp.

Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig for perioden 01.07 - 30.06. Ved salg må kjøper/selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra <http://www.techem.no> (<https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema>). For spørsmål, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59 eller e-post: kundeservice@techem.no

Låneopptak: Pga. svak likviditet ble det i 2024 søkt om og innvilget et kortsiktig lån/kassekreditt med ramme kr 15 millioner (forsøkes nedbetalt så fort som mulig) og det avtalt inntil 6 delutbetalinger. Delutbetaling 1,2,3 og 4 er pr. 27.06.2024 utbetalt med kr 11,5 millioner. (Fellesgjeld er da oppdatert).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207695955
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 121 097 780,00
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207982423
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 56 196 296,00
Innfrielsesdato: 30.10.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208077538
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 70 460 869,00
Innfrielsesdato: 30.10.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208108670
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 9 398 777,00
Innfrielsesdato: 30.04.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 135,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto forbruk av varmtvann	185,00	
TV	29,00	
Bredbånd	139,00	
Trappevask	105,00	
Felleskostnader	5 677,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 109,-
Fradragsberettigede kostnader: 18 353,-
Annen formue: 832,-

Gjeld: 332 984,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207695955
Restsaldo:	151 573,54
Kapitalkostnader:	1 148,67
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207982423
Restsaldo:	70 348,83
Kapitalkostnader:	399,47
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208077538
Restsaldo:	88 193,37
Kapitalkostnader:	639,49
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208108670
Restsaldo:	11 765,53
Kapitalkostnader:	157,93
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 321 881,27,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

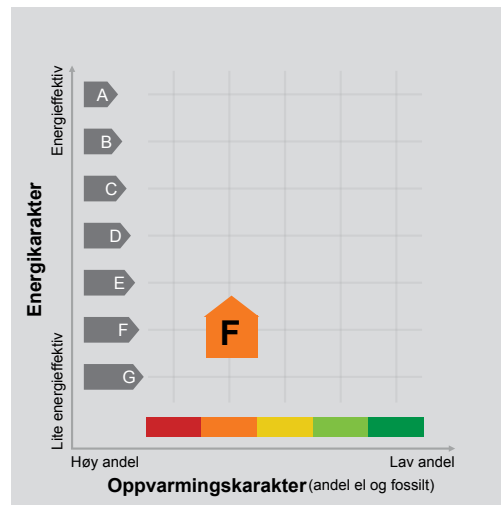
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår 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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LOHØGDA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0669
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299125
Merkenummer	Energiattest-2025-213340
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

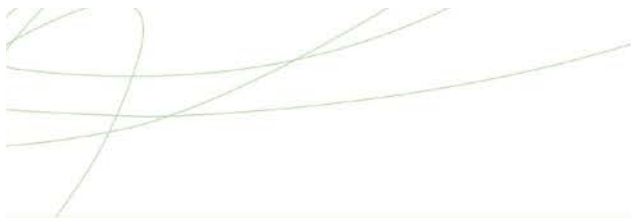
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1966

Bygningsmateriale:

BRA: 60

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (7)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristins vei 1	80299125	H0102	0	0	218
Kristins vei 19	80299125	H0102	0	0	236
Kristins vei 3	80299125	H0102	0	0	220
Kristins vei 15	80299125	H0102	0	0	232
Kristins vei 11	80299125	H0102	0	0	228
Kristins vei 7	80299125	H0102	0	0	224
Kristins vei 5	80299125	H0102	0	0	222

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1966

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
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	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	132 m³
U-verdi for yttervegger	0,96 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %

Normalisert kuldebroverdi	0,16 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	218,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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	0,86
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
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	0,85
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	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
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	2,20
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	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

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	3.1.2022
--------------------	----------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	158,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergiBehov	229,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 312 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	238,53 kWh/(m²·år)
--	--------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 866 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	238,53 kWh/(m²·år)
---	--------------------

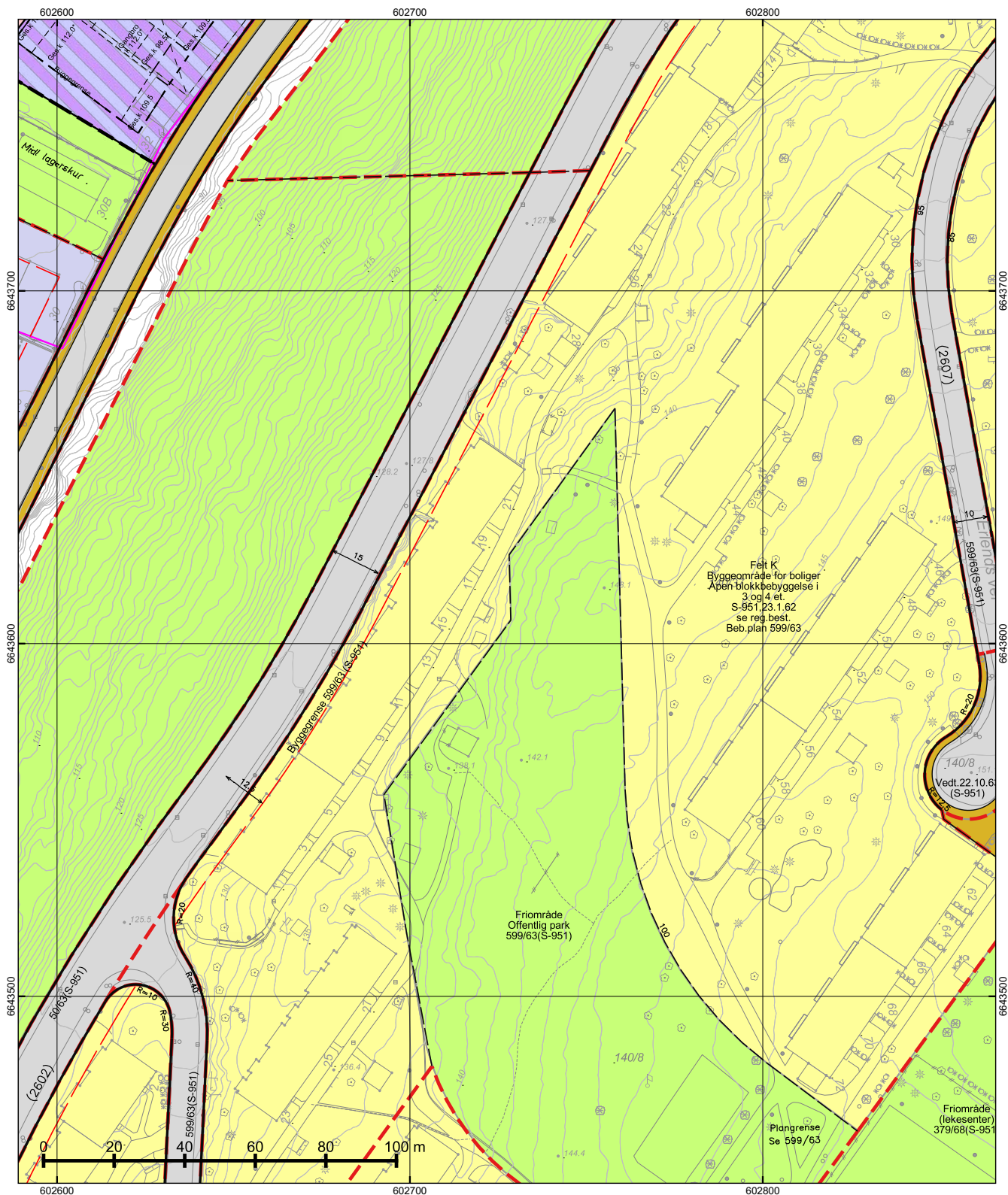
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 312 kWh/år
---	---------------

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	12 357 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 955 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 312 kWh/år

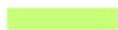
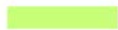
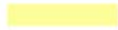


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 10.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnkart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		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.
	PlottID/Best.nr: 150755/ 86523719	Deres ref.:	Se tegnforklaring på eget ark
	Adresse: Kristins vei 5	Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1810 - Forretning/kontor
	2013 - Torg

- - - - - RpBestemmelseGrense

	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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

- - - - - RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 312

LOHØGDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LOHØGDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Haugerud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om nye husordensregler
8. Forslag om solcellepanel
9. Forslag om etterkontroll av baderom
10. Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite
14. Valg av velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i LOHØGDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nina T. Brotke (fra OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje minst 8 dager og høyst 20 dager før dato generalforsamling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

1. Kommentarer.pdf

2. Revisjonsberetning.pdf

3. 0312 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har gjort en imponerende innsats i år, og arbeidsmengden har vært ekstra stor ettersom hele styret sto til valg. De har arrangert et åpent møte hvor beboere kunne stille spørsmål om styrearbeidet, og de har gjennomført intervjuer med interesserte kandidater. **Honoraret til valgkomiteen er foreslått satt til 30 000 kroner. Velferdsutvalget har fått gavekort for sitt arbeid etter avtale.**

Styret har ansvar for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget, og den totale arbeidsbelastningen har vært stor i denne perioden. Forrige styreleder gikk av midt i perioden, dette medførte ekstra arbeid for styret. Noe av utfordringene har vært manglende dokumentasjon og intern kommunikasjon, som har påvirket styrets arbeidsflyt og effektivitet.

Styret har et særlig stort ansvar knyttet til oppfølging av HMS, vedlikeholdsprosjekter, økonomistyring og beboerkontakt. For å sikre strukturert arbeid har styremedlemmene fordelt ansvarsområdene mellom seg – blant annet kommunikasjon med beboere, HMS innendørs og utendørs, økonomi og arbeidsgiveransvar. Dette ansvaret forsterkes ytterligere av at borettslaget har spesielt store fellesarealer og uteområder, som krever kontinuerlig oppfølging og planlegging. Daglig leder håndterer mye av den direkte dialogen med beboerne via telefon, e-post og Vibbo, men styret har i perioden brukt mye tid på å besvare og følge opp henvendelser fra både beboere og leverandører.

Styrehonoraret er foreslått satt til 700 000 kroner totalt, noe som tilsvarer omtrent 900 kroner per bolig per år. Dette utgjør omtrent 1,2% av borettslagets totale budsjett, som i denne sammenhengen viser til forventede inntekter på nær 58 millioner kroner. Inntektene består blant annet av felleskostnader fra andelseierne, samt leieinntekter fra parkeringsplasser, elbillading og salg av nøkler.

Fjorårets honorar var 595000 kroner. En undersøkelse utført av forrige styreleder høsten 2023 viste at honorarene i nærliggende borettslag av tilsvarende størrelse lå på lignende nivå som Lohøgda. Undersøkelsen viste også at alle disse styrene planla å foreslå en økning i tråd med pris- og lønnsutviklingen – noe Lohøgda ikke har gjort de siste tre årene.

Den foreslåtte summen ligger under det som er vanlig i andre borettslag. Ifølge en artikkel fra OBOS, var styrehonoraret i de fleste borettslag i 2023 mellom 1100 og 2500 kroner per bolig per år, med cirka ti prosent som betalte 3100 kroner eller mer. Styret har fått flere oppgaver enn opprinnelig antatt for å sikre forsvarlig daglig drift av borettslaget. Det er viktig å merke seg at sammenligningen med andre borettslag, basert på tall fra OBOS, ikke tar høyde for om disse borettslagene har daglig leder eller ikke. Vårt forslag til styrehonorar er derfor vurdert i lys av den totale arbeidsmengden styret påtar seg.

For fremtiden er det avgjørende for borettslaget å tiltrekke seg kompetente og engasjerte beboere som er villige til å investere tid og innsats for å ivareta borettslagets beste interesser. En balansert godtgjørelse er derfor et viktig element for å sikre at vi får personer med nødvendige kunnskap, motivasjon og kapasitet til å bidra i styrearbeidet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 30 000 kroner.

Godtgjørelse for styret inkludert møtende vara foreslås satt til kr 700.000 kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 30 000. Styrets godtgjørelse settes til kr 700 000.

Sak 7

Forslag om nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets ordensregler ble utarbeidet og vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling i 1967, og flere av reglene er nå utdaterte. På generalforsamlingen i 2024 la styret derfor frem et forslag til nye ordensregler. Forslaget ble imidlertid ikke vedtatt, men besluttet utsatt.

For å sikre en grundig revisjon av husordensreglene, vedtok styret på sitt møte i august å opprette en arbeidsgruppe. Beboere som ønsket å delta, kunne melde sin interesse via Vibbo. Arbeidsgruppen besto av åtte engasjerte beboere som gjennom høsten og vinteren møttes flere ganger og la ned en solid innsats for å utarbeide et oppdatert forslag til borettslagets husordensregler.

Det reviderte forslaget er inkludert bakerst i denne innkallingen.

Gruppen har også utarbeidet en oversiktlig sammenligning av de gamle og nye husordensreglene, slik at endringene enkelt kan spores. Dokumentet er ikke vedlagt innkallingen, da det ble for omfattende og vanskelig å gjøre lettleselig i det formatet. Det publiseres derfor på Vibbo, og det er også skrevet ut noen fysiske eksemplarer som kan hentes på daglig leders kontor i åpningstiden.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til de nye husordensreglene.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes

Vedlegg

4. Forslag nye husordensregler.pdf

Sak 8

Forslag om solcellepanel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra Obos prosjekt. Se vedlagte priser. Obos Prosjekt presiserer at: "Kostnadene knyttet til dette er basert på tidligere mottatte tilbud fra andre, lignende prosjekter og erfaringspriser. Det som ikke er lagt inn er kostnad for rigg og drift. Erfaringsmessig ligger dette på mellom 10-20%, avhengig av omfanget av oppdraget.

Kommentar til postene:

- Evt. arbeider med råte eller sopp kommer i tillegg.
- Om det er betong bak beslag på luftekassene, så kan det være skader på denne som må utbedres, dette er det ikke tatt høyde for.
- Arbeider med kontroll av isolasjon, og knyttet til forbedring av denne, er ikke inkludert.
- Overlys er priset nye med manuell åpning. Evt. brannhensyn og -styring vil komme i tillegg til dette.
- Det er ikke priset inn taksikring for fremtidige arbeider, da dette ikke er avklart. Men det er greit å vite at kostnader til dette er ganske dyrt.
- Kamerainspeksjon av nedløpsrør er ikke inkludert, da borettslaget så på muligheten for en utbedring av disse utenom solcelle-prosjekt."

Installasjon av solceller vil føre til økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

De nåværende takene har en estimert levetid på ca. 10–15 år til. Obos prosjekt har har informert om at takene bør byttes samtidig med montering av solceller. Eventuell installasjon av solceller bør derfor vurderes i forbindelse med fremtidig takskifte.

Styrets innstilling

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

Forslag til vedtak

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

Vedlegg

5. Estimert Lohøgda 13.03.25.pdf

Sak 9

Forslag om etterkontroll av baderom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I 2026 utløper entreprenørgarantien for baderomsrehabiliteringen som ble gjennomført i vårt borettslag. Under rehabiliteringen opplyste entreprenøren i møte at de har budsjettert med en feilmargin på 20% av badene.

Etterkontrollen ved ferdigstillelse, utført av OBOS Prosjekt, avdekket totalt 800-900 feil. OBOS har informert om at dette ligger innenfor det som kan forventes i prosjekter av denne størrelsen.

Forslag

Styret foreslår å gjennomføre en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom i borettslaget før utløp av entreprenørgarantien til og med april 2026. Formålet er å sikre at eventuelle feil og mangler blir utbedret på entreprenørens regning før garantitiden utløper. Det er viktig å merke seg at etter garantitidens utløp vil andelseieren selv være ansvarlig for utbedring av eventuelle feil og mangler.

Kostnader

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører:

1. OBOS Prosjekt AS: 375.000 kr inkl. mva.
2. Takstgruppen AS: 450.000 kr inkl. mva.

Dette utgjør en forebyggende investering på mellom 483-580 kr per andel. Beløpet anses som beskjedent sammenlignet med verdien av de utførte arbeidene og potensielle kostnader for utbedringer som andelseiere selv må dekke etter garantitidens utløp.

Praktisk gjennomføring

- Hver andelseier må være tilstede under befaringen av sin leilighet
- Befaringen tar inntil 15 minutter per leilighet
- Andelseiere vil ha mulighet til å stille spørsmål om badet under befaringen
- Eventuelle feil og mangler vil bli dokumentert og rapportert til både entreprenøren og styret for utbedring og oppfølging.

Styrets innstilling

Styret anser denne kontrollen som en nødvendig sikring for at alle baderom i borettslaget er i forskriftsmessig stand før garantitiden utløper. Selv om antallet tidligere avdekkede feil er innenfor bransjenorm, mener styret at en grundig gjennomgang før garantitidens utløp vil være i andelseiernes beste interesse og kan spare betydelige kostnader på lang sikt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom før utløp av entreprenørgarantien i juni 2026. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og organisere gjennomføringen innenfor en kostnadsramme på 500.000 kr, tilsvarende 644 kr per leilighet.

Sak 10

Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Etter våtromsrehabiliteringen har alle andelseiere fått installert egne vaskemaskintilkoblinger og dermed endret sitt behov for fellesvaskeriene. Samtidig ser vi at kostnadene knyttet til fremtidig fornyelse av fellesvaskeriene vil utgjøre en vesentlig utgift for andelseierne.

For å sikre en rettferdig fordeling av kostnadene, foreslår styret en gradvis overgang til en betalingsmodell der brukerne av fellesvaskeriene betaler for sitt faktiske forbruk. Dette vil gi et mindre utslag i husleieøkningen for andelseiere som ikke benytter seg av fasilitetene, samtidig som vi sikrer at fellesvaskeriene kan opprettholdes for de som fortsatt ønsker å bruke dem.

Nåværende situasjon

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med Miele som ble inngått i 2022 og løper frem til 2032. Denne avtalen sikrer drift og vedlikehold av alle vaskemaskinene i borettslagets 25 vaskerom.

Miele opplyser at vaskemaskinenes normale levetid er 20 år eller 30.000 driftstimer. Med dagens bruk og alder har vaskemaskinene omtrent 7 års levetid igjen. Maskinene fremstår som pent brukt med minimal slitasje, og servicebehovene har vært beskjedne de siste årene.

Statistikk viser at begge vaskemaskinene i hvert vaskerom i gjennomsnitt benyttes 888 timer årlig.

Kostnader

Nåværende årlige kostnader:

- Service og vedlikehold fra Miele (2024): 414.870 kr
- Elektriker og vedlikehold av tørkefasiliteter (2024): 162.419 kr
- Estimerte strømkostnader for vaskemaskiner (2024): 45.000 kr
- Estimerte strømkostnader for tørkefasiliteter (2024): 90.000 kr
- Totale årlige driftskostnader: 712.289 kr (917 kr per andelseier)

Fremtidige investeringskostnader:

- Anskaffelse av tilsvarende nye vaskemaskiner i 25 vaskerom vil utgjøre omtrent 4.183.500 kr (5.384 kr per andelseier i anskaffelsesåret)

Foreslått løsning

Styret foreslår en gradvis overgang til en betalingsbasert løsning der:

- Eksisterende vaskemaskiner beholdes så lenge de fungerer tilfredsstillende
- Når en vaskemaskin må skiftes ut, erstattes den med en ny maskin med integrert betalingsløsning
- Brukerne betaler direkte for sitt faktiske forbruk, som dekker maskin, drifts- og vedlikeholdskostnader

Fordeler med den foreslåtte løsningen

- Betydelig reduksjon i faste kostnader for alle andelseiere
- Mer rettferdig fordeling der brukerne betaler for sitt faktiske forbruk
- Unngår en stor engangsinvestering når alle maskiner må skiftes samtidig
- Sikrer fortsatt tilgang til fellesvaskerier for de som ønsker det
- Gradvis innføring gir en smidig overgang til den nye ordningen
- Fellesvaskeriet oppgraderes med nye, brukervennlige og energieffektive maskiner

Praktisk gjennomføring

- Eksisterende maskiner beholdes inntil de ikke lenger er økonomisk forsvarlig å reparere
- Nye maskiner med betalingssystem installeres fortløpende etter behov
- Andelseiere vil betale per vask med moderne betalingsløsninger (app, kort, etc.)
- Borettslaget vil fortsatt ivareta det nødvendige vedlikeholdet av fellesvaskeriene

Styrets innstilling

Styret anser denne løsningen som både økonomisk gunstig og mer rettferdig for borettslagets andelseiere. De som bruker fellesvaskeriene vil betale for faktisk bruk, mens borettslaget unngår store engangsinvesteringer og reduserer de faste kostnadene betydelig for alle andelseiere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om gradvis utfasing av eksisterende vaskemaskiner i fellesvaskeriene og erstatning med nye vaskemaskiner med betalingssystem når behovet oppstår. Styret gis fullmakt til å gjennomføre denne endringen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemer og minst 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Winther

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irene Bruun
- Knut Magne Whist

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Jamal Sajid Ahmad
- Jan Westergren

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Stenrud
- Sindre Apneseth

Vedlegg

1. Valgbrev.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Må være andelseier eller medeier i Lohøgda Borettslag for å være valgbar.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 13

Valg av valgkomite

Vi skal velge ny valgkomité for 1 år. Komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling våren 2026.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Christofer Nygård
 - Ferhat Ograk
 - Mariann M. Hauge
-

Sak 14

Valg av velferdsutvalg

Velferdsutvalget velges for 1 år. Deres oppgave er å arrangere sosiale aktiviteter i Lohøgda Borettslag.

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets redegjørelse

Styret har vært opptatt av å involvere beboerne i beslutninger som påvirker deres dagligliv og økonomi. Derfor ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å stemme over innføringen av mobilnøkkel.

Styrets hovedmål har vært å forbedre borettslagets økonomi og unngå unødvendige kostnadsøkninger. Det har vært lagt vekt på god informasjon og tett kontakt med beboerne gjennom hele perioden.

Andreas Francisco Myrstad fungerte som styreleder fra generalforsamlingen i 2024 og frem til 30. desember 2024, da han trådte tilbake etter eget ønske. Nestleder Mari Askjer trådte deretter inn som midlertidig styreleder.

Daglig leders åremålsperiode på fire år løper frem til juli 2026. Borettslagets vaktmesterleder har varslet at han planlegger å gå av med pensjon i løpet av året.

Det sittende styret anbefaler at det nye styret vurderer å erstatte dagens ordning med en ny, felles stilling som kombinerer funksjonene til daglig leder og vaktmesterleder. Etter vår vurdering vil dette kunne gi en mer effektiv og helhetlig driftsmodell for borettslaget.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering

2006 – 08	Rehabilitering av fasader og gavler.
2009	Nytt takbelegg på samtlige blokker.
2010	Drenering grunnmur i Kristins vei 36 – 42.
2011	Utskifting av lamper i oppgangene og omtrekking av elektriske ledninger. Utskifting av garasjeporter. Utskifting av skillevegger i samtlige pipeløp.
2012	Kjøp av nye vaskemaskiner, oppgradering av sikringsskap i og oppussing av vaskeriene. Nye kjellervinduer. Oppgradering av hovedtavlene. Dreneringsarbeider ved Kristins vei 20 – 24. Oppussing av vaktmesterkontor.
2013	Drenering flere blokker. Nye sikringsskap til leiligheter. Oppgradering ute-områdene.
2014	Nytt avfallssystem. Utskifting av entre- og kjellerdører. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2015	Borettslagets 50-års jubileum. 2 nye lekeplasser. Utskifting av alle oppgang-slamper (reklamasjon). Oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm). Nye vaskeritavler og styringsur. Forlengelse av varmekabler. Ny traktor.
2016	Etablering av 26 uteplasser og 4 nye lekeplasser. Legging av kantstein ved 4 blokker i Kristins vei. Utskifting av oppgangsvinduer i Kristins vei. Bygging av 17 sykkelboder. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2017	Oljet alle utgangsdører. Etablering av 4 uteplasser. Legging av kantstein i resten av Kristins vei og i hele Erlends vei. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2018 – 21	Bergvarme. Rør- og våtromrehabilitering.
2020	Pilotprosjekt solceller påbegynt. Kristins vei 23 – 27 ble drenert på gavl og balkongsider, var drenert på inngangssiden fra før. Erlends vei 1 – 7 og 9 – 17 ble drenert rundt hele blokk. Trapp i Kristins vei 1 og 21 fikk nye varmekabler. Treningsparken ble anlagt i Erlends vei 38.
2021	Påbegynt vindus- og balkongdørutskifting. Solceller på tak Erlends vei 46 – 60 ble ferdigstilt. Drenering av Erlends vei 19 – 29 ble ferdigstilt.
2022	Vindus- og balkongdørutskifting forsetter. Drenering av Kristins vei 1 – 21 ble ferdig-stilt. Gate- og fasadebelysning skiftet. Oppussing av borettslagkontoret og selskapslokalet Gimle.
2023	Bunnledning Kristins vei 23 – 27. Drenering av Erlends vei 62 – 72. Vindusprosjektet ferdigstilt.
2024	Bunnledning Erlends vei 30 – 44. Drenering av Erlends vei 30 – 44. Infrastruktur el-billading. Taknedløp i Kristins vei.
2025	Bunnledning Erlends vei 46 – 60. Drenering av Erlends vei 46 – 60.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Totale driftsinntekter er lavere enn budsjettert. I posten Andre inntekter var det budsjettert med tilskudd til el-billading. Tilskudd fra det offentlige skal iht. revisor bruttoføres etter Norsk Regnskapsstandard, slik at tilskudd fra Oslo kommune Klimaetaten på kr 975 680 til el-billading er inntektsført under posten Drift og vedlikehold. Samme gjelder tilskudd miljømidler fra OBOS på kr 1 195 727. Derfor avvik i denne posten i 2024.
- Totale driftskostnader er høyere enn budsjettert. Dette skyldes i stor grad posten Drift og vedlikehold hvor det har medgått ca. kr 1,5 millioner mer enn budsjettert. Årsaken er at det ble tatt en ekstra bunnledning, samt at el-billading ble noe dyrere enn budsjettert. Posten TV/bredbånd er noe høyere enn budsjettert og skyldes at Telenor leverte signaler noe lenger enn antatt (juli og august) i forhold til det som var antatt.

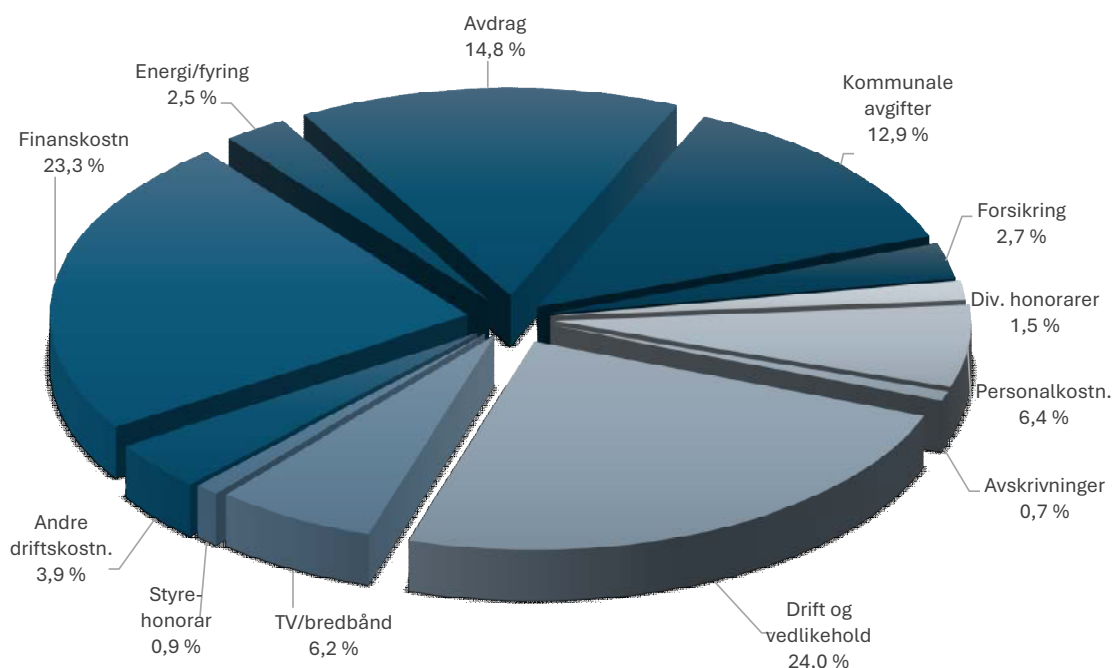
Resultat / disponible midler

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd kr 2 060 297. Dette foreslås ført mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 58 893 pr. 31.12.2024 (pga. låneopptak), mot kr 1 342 469 året før.

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du se ca. hva felleskostnadene (husleien) brukes til. Vedlikehold var største post i 2024 med 24 %. Renter + avdrag på lån utgjorde 38 %, mens kommunale avgifter utgjorde ca. 13 %.



Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 8 millioner til vedlikehold i 2025.

Av disse går ca. 3 millioner til ordinært vedlikehold. Til større vedlikehold er det beregnet ca. 4 millioner til drenering, ca. ½ million til bunnledning, samt noe til taknedløp.

Bunnledninger er i dårlig forfatning, slik at det i 2025 vil bli vurdert å ta ytterligere bunnledninger utover Erlends vei 46 – 60.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brann-skader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 6,5 % i 2025.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette. Det forventes at energiprisene vil holde seg høye, men strømstøtten er videreført i 2025.

Videre er det gjort tiltak i borettslaget som reduserer forbruket (bergvarme til beredere, solceller og oppdeling av målere for å unngå at effektledd slår inn).

Pga. usikkerhet omkring strømpriser, har styret valgt å videreføre budsjettet for 2024 til 2025.

Renter og avdrag på lån

Borettslaget har 4 lån, hvorav det siste ble tatt opp i 2023 som et kortsiktig lån med ramme kr 15 millioner. Dette som følge av dårlig likviditet og fungerer som en kassekreditt ved behov.

Det er tatt ut kr 7 millioner i 2023 og kr 4,5 millioner i 2024.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Med bakgrunn i ovennevnte, indeksreguleres de ordinære felleskostnader og øker med 7,5 % fra februar 2025. Garasje og parkeringsleie er øker med 5 % fra januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lohøgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 487 783	1 145 314
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 060 297	2 428 653
Tilbakeføring av avskrivning	14	469 357	995 283
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-132 526	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	4 500 000	84 402 098
Økning annen langsiktig gjeld		108 000	198 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 290 239	-86 458 240
Red. annen langs. gjeld		-162 000	-198 000
Endring øremerk. bankkto		18 221	-25 327
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 428 890	1 342 469
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		58 893	2 487 783
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 727 828	7 203 640
Kortsiktig gjeld		-2 668 935	-4 715 856
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		58 893	2 487 784

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	55 055 195	48 718 103	55 090 000	57 332 000
Andre inntekter	3	433 094	683 823	2 525 000	550 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		55 488 289	49 401 926	57 615 000	57 882 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 998 879	-3 874 761	-4 200 000	-4 300 000
Styrehonorar	5	-595 000	-545 000	-595 000	-700 000
Avskrivninger	14	-469 357	-995 283	-1 000 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-32 500	-32 500	-35 000	-36 000
Andre honorarer		-36 000	-125 001	-36 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-548 340	-520 740	-550 000	-578 000
Konsulenthonorar	7	-196 802	-279 151	-150 000	-600 000
Kontingenter		-155 400	-155 400	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-15 071 252	-11 966 341	-13 500 000	-7 935 000
Forsikringer		-1 718 770	-1 398 938	-1 660 000	-1 830 000
Kommunale avgifter	9	-8 117 323	-6 883 815	-8 110 000	-9 225 000
Energi/fyring		-1 575 388	-1 865 677	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 918 537	-4 015 722	-3 360 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	10	-2 421 043	-2 169 949	-2 500 000	-2 500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-38 854 592	-34 828 278	-37 852 000	-31 770 000
DRIFTSRESULTAT		16 633 697	14 573 649	19 763 000	26 112 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 356	93 362	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-14 660 756	-12 238 357	-14 500 000	-14 260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 573 400	-12 144 995	-14 400 000	-14 160 000
ÅRSRESULTAT		2 060 297	2 428 653	5 363 000	11 952 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 060 297	2 428 653		

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	147 947 381	147 947 381
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	14	735 257	1 072 088
Miljøbankkonto, øremerket		176 856	1 195 728
SUM ANLEGGSMIDLER		152 029 645	153 385 348
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 301	4 220
Forskuddsbetalte kostnader		22 542	1 041 812
Driftskonto OBOS-banken		929 658	4 039 697
Skattetrekkskonto OBOS-banken		139 322	113 671
Sparekonto OBOS-banken		1 300 976	1 591 952
Innestående i andre banker		333 029	412 287
SUM OMLØPSMIDLER		2 727 828	7 203 640
SUM EIENDELER		154 757 473	160 588 987
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Udekket tap	15	-124 265 384	-126 325 681
SUM EGENKAPITAL		-124 187 684	-126 247 981
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	266 022 845	270 813 084
Borettsinnskudd	17	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	18	411 577	1 466 228
SUM LANGSIKTIG GJELD		276 276 222	282 121 112
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 387 107	1 407 093
Skyldige offentlige avgifter	19	281 830	249 814
Påløpte renter		79 225	1 261 641
Påløpte avdrag		0	754 834
Energiavregning	20	539 882	668 094
Annen kortsiktig gjeld	21	380 891	374 380
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 668 935	4 715 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 757 473	160 588 987
Pantstillelse	22	353 641 800	353 641 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Lohøgda Borettslag

Andreas Myrstad /s/ Mari Askjer /s/ Victor Midtgård /s/

Jan Gustav Westergren /s/ Thea Katrine Barsten /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	50 269 072
Bredbånd	3 128 367
Trappevask	991 452
Garasjeleie	603 080
TV-pakke	45 066
Ekstra kjellerbod	43 114
Lokale	5 700
Strøm fryseboks	1 200
Strømlading rullestol	780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	55 087 831

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-26 936
Lokale	-5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	55 055 195

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering, portåpnere, plastlister, nøkler, mv	375 439
el-bil lading	57 655
SUM ANDRE INNETEKTER	433 094

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 677 199
Overtid	-109 159
Påløpte feriepenger	-382 607
Fri bil, tlf etc.	-4 536
Naturallytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-568 171
Pensjonskostnader innskudd	-150 864
AFP-pensjon	-42 778
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 404
Yrkesskadeforsikring	-7 500
Refusjon sykepenger	4 734
Gaver til ansatte	-10 981
Kantinekostnader	-17 532
Bedriftshelsetjeneste	-2 990
Arbeidsklær	-32 284

SUM PERSONALKOSTNADER	-3 998 879
------------------------------	-------------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 595 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 18 401, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - Advokatene i OBOS	-89 170
Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning	-65 601
Balkonger - Norconsult AS	-10 156
Laderådgivning - Norsk Elbilforening	-31 875

SUM KONSULENTHONORAR	-196 802
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vedlikeholdsplan/modul - OBOS Prosjekt AS	-78 100
Drenering - Steinbakken Entreprenør AS	-4 615 625
Bunnledninger - Olimb Rørfornyng AS	-2 140 065
el-billading - Blue Tec AS	-5 367 466
Utelys - Elektro-Sivert AS	-510 750
Offentlige tilskudd - Oslo kommune Klimaetaten	975 680
Andre tilskudd - OBOS Miljøfond	1 195 727

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 540 599
---	--------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-428 422
Drift/vedlikehold VVS	-120 763
Drift/vedlikehold elektro	-1 533 738
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 313 743
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-236 498
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-577 289
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 588
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-209 613
Egenandel forsikring	-32 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 071 252
---------------------------------	--------------------

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 677 813
Feieavgift	-67 184
Renovasjonsavgift	-2 372 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 117 323

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 640
Container	-303 845
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-131 970
Diverse leiekostnader/leasing	-230 121
Verktøy og redskaper	-51 325
Telefon-/kontormaskiner	-61 447
Driftsmateriell	-22 428
Lyspærer og sikringer	-379
Vakthold	-17 138
Renhold ved firmaer	-1 049 360
Snørydding	-70 307
Andre fremmede tjenester	-45 345
Kontor- og datarekvisita	-50 183
Trykksaker	-49 187
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 401
Andre kontorkostnader	-38 309
Telefon/bredbånd	-16 290
Telefon, annet	-29 451
Porto	-175
Drivstoff maskiner	-48 757
Vedlikehold maskiner	-139 659
Bilgodtgjørelse	-361
Reisekostnader	-163
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-4 427
Velferds kostnader	-22 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 421 043

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 003
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 353
SUM FINANSINNTEKTER	87 356

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 993 320
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 132 025
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 026 035
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-508 683
Renter på leverandørgjeld	-693
SUM FINANSKOSTNADER	-14 660 756

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967	46 844 500
Tilgang 2007 (fasader)	15 724 000
Tilgang 1999 (balkonger)	57 211 698
Tilgang 2021 (bad/bergvarme)	28 167 183
SUM BYGNINGER	147 947 381

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/ bnr.37. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdering at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. notene om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2009	256 250		
Avskrevet tidligere	-256 249		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2022	20 842		
Avskrevet tidligere	-8 336		
Avskrevet i år	-4 168		8 338
Lundberg			
Tilgang 2015	1 435 900		
Avskrevet tidligere	-1 292 310		
Avskrevet i år	-143 589		1
Bærbar PC			
Tilgang 2020	19 988		
Avskrevet tidligere	-19 987		1
Sandsilo			
Tilgang 1982	30 810		
Avskrevet tidligere	-30 809		1
Snøfreser			
Tilgang 2014	20 500		
Avskrevet tidligere	-20 499		1
Toro gressklipper			
Tilgang 2018	425 000		
Avskrevet tidligere	-364 284		
Avskrevet i år	-60 715		1
Tuftepark			
Tilgang 2020	626 495		
Avskrevet tidligere	-358 000		
Avskrevet i år	-89 500		178 995
Utebenker			
Tilgang 2021	84 419		
Tilgang 2024	132 526		
Avskrevet tidligere	-50 649		
Avskrevet i år	-43 385		122 911
Søppelhus, tilgang 2014	5 524 219		
Avskrevet tidligere	-5 524 218		1
Vaktmestergarasje nr. 1 (ikke avskrevet)			
Kostpris	5 000		5 000
Vaktmestergarasje nr. 2 (ikke avskrevet)			
Kostpris	18 000		18 000
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)			
Kostpris	18 000		18 000
Solcelleanlegg, tilgang 2021	896 006		
Avskrevet tidligere	-384 000		
Avskrevet i år	-128 000		384 006
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		735 257	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

24 av 38

03128 Samfunnskap 2024.pdf

469 357

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-150 010 000	
Nedbetalt tidligere	19 000 278	
Nedbetalt i år	5 171 448	
		-125 838 274

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 985 612	
Nedbetalt i år	917 908	
		-57 096 480

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-77 402 098	
Nedbetalt tidligere	2 282 603	
Nedbetalt i år	2 356 518	
		-72 762 977

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-7 000 000	
Økning i år	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	330 521	
Nedbetalt i år	844 365	
		-10 325 114

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-266 022 845
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-10 113 000
Overført garasjeinnskudd 1991	300 000
Øket 1989	-14 400
Øket 1994	-14 400

SUM BORETTSINNSKUDD	-9 841 800
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-165 577
Garasjeinnskudd	-246 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-411 577

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-139 322
Skyldig arbeidsgiveravgift	-142 508
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-281 830

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-983 538
SUM INNETEKTER	-983 538

KOSTNADER

Istad Kraft	443 656
SUM KOSTNADER	443 656

SUM ENERGIAVREGNING	-539 882
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-380 891
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-380 891

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 841 800
Pantelån	266 022 845
TOTALT	275 864 645

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

Bygninger	147 947 381
Tomt	3 170 151
TOTALT	151 117 532

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. november 1969.

Følgende endringer er blitt stemt frem på ordinær generalforsamling:

2. juni 1981, 24. mai 1989, 29. mai 1991, 26. mai 1993, 31. mai 1995, 27. mai 1997, 2. juni 1998, 19. april 2005, 19. mai 2010, 5. juni 2012, 3. juni 2013, 2. juni 2014, 3. juni 2015, 1. juni 2016, 31. mai 2017, 30. mai 2022 og

Innledning

Lohøgda borettslag er andelseiernes eiendom. Det er vårt ansvar som andelseiere og beboere å ivareta borettslagets tomt, bygningsmasse og verdier, og sørge for at det er økonomisk kontroll. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene andelseierne betaler hver måned.

Beboerne er selv ansvarlig for å sikre et best mulig bomiljø. For å sikre et slikt bomiljø har vi husordensregler som er i beboernes egen interesse å overholde. Andelseiere som leier ut sin leilighet, har plikt til å informere leietakere og andre med adgang til leiligheten om husordensreglene.

Brudd på husordensreglene kan innebære mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiere og beboere er også ansvarlig for at personer de gir adgang til borettslaget eller leiligheten, overholder reglene.

Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser til ansatte og styret vil bli fulgt opp, men det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å opprettholde anonymiteten til avsenderen avhengig av hva saken gjelder. Dette vil diskuteres med melder i hver enkelt sak for å avgjøre hva som ønskes.

Meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv, intern-TV eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenen. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig.

Alminnelige husordensregler

Lagring

Beboere skal ikke sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger, uten særskilt tillatelse fra styret eller administrasjon. Gjenstander som utgjør en brannfare, eller står i veien for rømning ved brann, kan bli fjernet uten forvarsel.

I borettslagets fellesrom (kjellerrom, tilfluktsrom eller disponible rom), er det tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Andre ting kan oppbevares over en kortere periode. Tingene skal merkes med navn, leilighetsnummer og dato. Avfall skal ikke oppbevares i fellesrommene.

Ting som ikke er merket, eller oppbevares i strid med disse reglene, kan bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

Bruk og leie av bod

Leie av bod skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å montere elektriske apparater som varmeovner, fryser, kjøleskap eller lignende i egen eller leid bod. Boder må ikke benyttes til brannfarlige produkter, og/eller oppbevaring av avfall.

Stikkveier

Det er i felleskapets interesse at borettslaget har bilfrie stikkveier. Nødvendig kjøring på stikkveiene skal skje i lav hastighet (gangfart).

Ved nødvendig transport er det tillatt å kjøre inn på stikkveiene for kortest mulig stans for av- og pålessing. Enhver stans av kjøretøy over lengre tid, og uten oppsyn av kjøretøy, er ikke tillatt uten parkeringstillatelse. Parkeringstillatelse kan lånes hos vaktmester eller administrasjonen, og skal ligge godt synlig i frontruten.

Førere som bryter regelverket kan ilegges gebyr, eller taues bort uten forvarsel. Kjøring som forårsaker skader på plenen, beplantning, eller på annet av borettslagets eiendom, kan medføre erstatningsansvar.

Ro i leiligheten

Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Det skal være generell ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 07.00 på hverdager, og 22.00 og 09.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være generell ro i leilighetene.

Støyende arbeid og aktiviteter som musikkøving, banking, boring og lignende, skal ikke starte før klokken 07 på hverdager og 09 på lørdager. Arbeidet skal avsluttes før 20 på hverdager og 18 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeid eller aktivitet.

Benytt nabovarsel og kommunikasjon med naboene om du skal gjøre store oppussingsprosjekter, eller annet som vil kunne sjenere naboene. Ved musikkundervisning, må godkjenning fra styret foreligge før oppstart.

Søppel og avfall

Borettslaget har flere avfallsbrønner som skal benyttes. Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av avfallsbrønnene eller entredørene.

Andelseierne og beboerne oppfordres til å kildesortere i henhold til Oslo kommunes retningslinjer. Dette gjelder også spesialavfall og elektrisk avfall.

Ved renovering eller oppussing av leilighet, er det andelseier og beboers ansvar å foreta bortkjøring av søppelet. Søppel og avfall skal ikke lagres på borettslagets område eller eiendom, se mer informasjon under punkt Lagring. Søppel og avfall som oppbevares i strid med disse reglene vil bli kjørt bort for eiers regning uten forvarsel.

Solskjerming og balkonginnglassing

Markiser, balkonginnglassing og tilsvarende som krever montering på borettslagets fasade/bygning, skal godkjennes av styret før kjøp og montering. Det er ikke tillatt å bruke balkongen eller deler av fasaden til oppsetting av antenner med mer, uten forutgående søknad og godkjenning av styret.

Kjøp og montering av overnevnte uten styrets godkjenning kan medføre krav om demontering for eiers regning. Kostnader til utbedring av sår og skader som andelseier eller beboer har påført borettslagets bygninger, kan kreves dekket av andelseier/beboer.

Balkong

Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkongene. For bruk av kull henvises det til borettslagets grillplasser.

Det er ikke tillatt å riste sengetøy, tepper og tilsvarende fra balkongen eller fra leilighetens vinduer. Ved klestørk på balkongen skal klesvasken henges slik at det ikke er synlig utenfra.

Ved ønske om støping av gulv, må dette i forkant godkjennes av styret. Endringer uten godkjennelse kan medføre erstatningsansvar.

Vedovn og peis

All montering eller demontering av vedovn og peis skal skje i henhold til gjeldende krav til brannvern og forskriftskrav for ildsteder. Styret skal varsles i forkant av oppstart, og beboer plikter å benytte sertifiserte fagpersoner til arbeidet.

Ved montering av nytt ildsted skal andelseier rapportere dette til Oslo brann- og redningsetat, v/Feie- og Tilsynsseksjon i Oslo.

Fellesvaskeri

Vaskeriet skal benyttes i henhold til de regler og instruksjoner som til enhver tid gjelder. Din leilighet har tilgang til ett av borettslagets 27 vaskerier. Vaskeriene er åpne hverdager klokken 08 til klokken 22, og lørdager 08 til 20. Bruk av vaskerier utover fastsatt reservert tid er ikke tillatt. Dersom bruken av vaskeriet ikke er startet innen én time etter oppsatt tid, kan andre benytte seg av den resterende vasketiden. Ved feil på maskiner/tørkerom, kontakt vaktmester.

Bruker av vaskeriet har ansvar for at vinduer blir lukket, samt at det rengjøres etter bruk. Det er kun beboere av borettslaget som kan benytte seg av vaskeriet. Brudd på regelverk kan medføre utestengelse.

I tillegg til vaskeriene, har borettslaget flere utendørs tørkebåser. Disse kan benyttes i vaskeriets åpningstider.

Inngangsdører og oppgangene

Oppgangens trapperom og kjeller skal ikke brukes som samlingspunkt eller lekerom, av hensyn til naboene.

Inngangsdører skal holdes lukket. Ved behov for lufting eller hensyn til nødvendig fri passasje, skal inngangsdøren holdes under oppsyn. Den som holder inngangsdøren åpen har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til blokkene. Det er ikke tillatt å lufte ut fra egen leilighet og inn i trapperommet.

Utleie/overlating av bruk

Ved fremleie og overlating av bruk av leiligheten, skal dette skje etter gjeldende regler i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Andelseier plikter å sørge for at leietakere og andre brukere av leiligheten er kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler.

Skadedyr

Det er andelseier og beboer sitt ansvar å holde leiligheten fri for skadedyr. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område, da dette tiltrekker seg skadedyr.

Dersom det er nødvendig kan andelseier eller beboer benytte borettslagets forsikring ved skadedyrbekjempelse, hvis egen forsikring ikke dekker forholdet. Ved bruk av forsikringen kan andelseier eller beboer bli belastet en egenandel satt av forsikringsskapet. De fleste innboforsikringer har skadedyrbekjempelse inkludert.

Elektrisk-arbeid

Ved elektrisk arbeid skal sertifisert fagfolk benyttes. Alle el-arbeider skal kunne dokumenteres. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og el-tilsynet. Ved endring eller utvidelse av det elektriske anlegget fra sikringsskapet til leiligheten, skal skjult anlegg benyttes så langt det er mulig. Sikringsskapet er borettslagets eiendom.

Rør og våtrom

Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Videre er det ikke tillatt å tømme fett, løsemidler eller liknende i sluk eller vask.

Ved vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av rør og våtrom tilhørende leiligheten, kreves det at sertifisert fagfolk benyttes. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og forsikringsselskap. Ved lekkasjer, eller andre skader som følge av mangler ved det utførte arbeid, kan det medføre erstatningsansvar. Erstatningsansvar kan gjelde ovenfor borettslaget og andre berørte andelseiere/ beboere.

Ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble kjøkken- og avtrekksvifter til ventiler som vender ut av bygget, eller til ventiler som er koblet til byggets ventilasjonskanaler. Det er ikke tillatt å foreta installasjoner på byggets fasade eller balkonger, uten forutgående godkjenning fra styret. Installasjoner montert uten godkjenning kan bli krevd demontert for eiers regning. Utgifter knyttet til rens i ventilasjonssjakt eller utbedring av skader på fasade kan føre til erstatningskrav mot andelseier eller beboer.

Utearealer, leke- og grillplasser

Husordensreglene, herunder regler om generell ro, gjelder også for borettslagets utendørsarealer og oppholdsplasser utendørs. Etter bruk skal søppel kastes og møblement rengjøres. Grillene skal ikke benyttes som blant annet askebeger.

Det er ikke tillatt med ballsport på grøntarealene i direkte tilknytning til blokkene. Videre er det ikke tillatt å vaske motoriserte kjøretøy på utsiden av oppgangene. Det er heller ikke tillatt å ta med handlevogner fra matvarebutikker til borettslaget.

Skader på oppholdsplasser og grøntareal vil medføre erstatningsplikt.

Retningslinjer for dyrehold

Borettslaget tillater dyrehold i tråd med borettslagslovens regler, så lenge det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere og følger gjeldende lover om dyrehold.

- Dyreeier skal vise hensyn til alle som ferdes på borettslagets eiendom.
- Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.
- Hunder og katter skal ikke gjøre fra seg på borettslagets lekeplasser, bygninger eller blomsterbed. Dyreeier skal sørge for at ekskrementer fjernes umiddelbart.
- Dyreeier kan bli erstatningspliktig om dyret påfører skade på person eller eiendom.
- Avl eller oppdrett er ikke tillatt.
- Brudd på husordensregler eller retningslinjer for dyrehold kan medføre krav om opphør av dyreholdet.

Parkeringsplasser / garasjer

1. Leieforhold

Beboere som ønsker å leie parkeringsplass/ garasje skal søke skriftlig om dette. Ved godkjent søknad vil beboer bli registrert på venteliste for parkeringsplass i Erlends eller Kristins vei, avhengig av beboers adresse eller ønske. Tildeling skjer i henhold til venteliste. Beboer kan kun leie én parkeringsplass eller én garasjeplass. Ved bytte av parkeringsplass eller garasje, skal administrasjonen varsles slik at byttet registreres. Bytte kan medføre administrasjonsgebyr.

Leie for parkeringsplass betales forskuddsvis og forfallsdato fremgår av avtalen. Leie av garasje, betales gjennom husleien. Gjentatt mislighold av betaling anses som en oppsigelse av leieforholdet, og parkeringsplassen tilbys neste person på ventelisten. Kjøretøy som fortsatt står parkert på en oppsagt plass etter utløpt leieperiode kan fjernes på leietakers regning og risiko.

Leietaker kan ikke fremleie, låne ut eller overdra parkeringsplassen til andre. Leieforholdet er personlig og følger andelseiere som benytter egen bolig. Brudd på denne regelen kan føre til umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

2. Bruk av garasje og parkeringsplass

Det skal utvises særlig aktsomhet ved bruk av parkeringsplassen, slik at andre kjøretøy og borettslagets eiendom ikke påføres skade. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av registrerte og kjørbare biler. Videre skal bilen passe innenfor parkeringsplassens rammer.

Garasjeplass skal benyttes til parkering. Evt. lagring eller annen bruk skal ikke komme i veien for dette. Borettslaget er ikke ansvarlig overfor leietaker ved skader som påføres av andre brukere av garasje- eller parkeringsplass. Brudd på vilkår i inngått leiekontrakt kan

medføre oppsigelse av leieforholdet. Lading av Elbil skal skje med bruk av godkjent lader.

Parkeringsplass og garasje skal ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Leietaker plikter å holde parkeringsplassen fri for olje-, fett- og bensinsøl, samt snø og avfall.

Dersom noen urettmessig parkerer på en beboers tildelte parkeringsplass, kan beboeren undersøke borettslagets avtalepartner for parkering via VIBBO for å finne riktig fremgangsmåte for rapportering og eventuell borttauing.

3. Oppsigelse av leieforholdet

Når garasjeplass tildeles, opphører eventuell leierett til parkeringsplass fra samme dato.

Om leietaker leier ut leiligheten eller flytter fra borettslaget, bortfaller leieavtalen automatisk. Brudd på husordensregler og vilkår i leiekontrakt kan føre til oppsigelse.

Leietaker kan ikke kreve refusjon for innbetalt leie ved oppsigelse.

4. Gjesteparkering

Parkeringstillatelse hentes hos vaktmester eller styret. Parkeringsbevis må ligge synlig i frontruten.

Alle priser eks. mva.	Erlends vei 1-7		Erlends vei 9-17		Erlends vei 19-29	
		Antall		Antall		Antall
Fallsikring, kr. 350,- pr. m2	kr	56 000,00	kr	63 000,00	kr	70 000,00
Takflate, kr. 380,- pr. m2	kr	304 000,00	kr	380 000,00	kr	456 000,00
Sluk, kr. 12.000,- pr stk.	kr	24 000,00	kr	48 000,00	kr	48 000,00
Nødoverløp, kr 2.200,- pr. stk	kr	4 400,00	kr	4 400,00	kr	4 400,00
Parapetbeslag, kr. 600,- pr. m2	kr	96 000,00	kr	108 000,00	kr	120 000,00
Luftekasser små, kr. 11.000,- pr. stk.	kr	198 000,00	kr	242 000,00	kr	286 000,00
Luftekasser store, kr. 18.000,- pr stk.	kr	54 000,00	kr	72 000,00	kr	90 000,00
Soiltør, kr. 2.500,- pr. stk.	kr	20 000,00	kr	25 000,00	kr	30 000,00
Overlys, kr. 30.000,- pr. stk.	kr	120 000,00	kr	150 000,00	kr	180 000,00
SUM, eks. mva.	kr	876 400,00	kr	1 092 400,00	kr	1 284 400,00
SUM, inkl. mva.	kr	1 095 500,00	kr	1 365 500,00	kr	1 605 500,00

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Andreas Myrstad	Kristins Vei 19 *
Styremedlem	Mari Askjer	Kristins Vei 13 *
Styremedlem	Thea Katrine Bersten	Erlends Vei 18
Styremedlem	Victor Midtgård	Kristins Vei 41
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins Vei 2
Varamedlem	Knut Magne Whist	Kristins Vei 13
Varamedlem	Åse May Rønning	Erlends Vei 32
Varamedlem	Marian Momrak Hauge	Erlends Vei 16
Varamedlem	Laura Tami Y. Vogelsang	Kristins Vei 32
Varamedlem	Erik Stenrud	Erlends Vei 70

* Endringer i perioden:

Andreas Myrstad trakk seg fra vervet som styreleder pr. 31.12.2024.

Nestleder Mari Askjer har fungert som styreleder.

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Andreas Myrstad	Kristins Vei 19
Mari Askjer	Kristins Vei 13

Varadelegert

Åse May Rønning	Erlends Vei 32
Victor Midtgård	Kristins Vei 41

VALGKOMITEEN

Lise Dahl	Kristins Vei 12
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends Vei 28
Christofer Nygård	Kristins Vei 20

VELFERDSUTVALG

Ole Magnus Ekeberg	Kristins Vei 34
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends Vei 28

VALGKOMITEEN I LOHØGDA BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn:.....Christian Winther..... Adresse.....Erlends vei 14.....

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn:.....Irene Bruun..... Adresse.....Erlends vei 30.....

Navn:.....Knut Magne Whist..... Adresse.....Kristins vei 13.....

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Navn:.....Jamal Sajid Ahmad..... Adresse.....Erlends vei 12.....

Navn:.....Jan Westergren..... Adresse.....Kristins vei 2.....

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn:.....Sindre Apneseth..... Adresse.....Kristins vei 40.....

Navn:.....Erik Stenrud..... Adresse.....Erlends vei 70.....

C. Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn:.....Christofer Nygård..... Adresse.....Kristins vei 20.....

Navn:.....Mariann M. Hauge..... Adresse.....Erlends vei 16.....

Navn:.....Ferhat Ograk..... Adresse.....Kristins vei 22.....

E. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

02.04.2025, Christofer Nygård

I valgkomiteen for Lohøgda Borettslag

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 312 Selskapsnavn: LOHØGDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LOHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850429162

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. januar kl. 12:00 til 24. januar kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 470.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår midlertidig styreleder Mari Askjer som møteleder.

Forslag til vedtak:

Mari Askjer er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 393

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 66

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av tellekorps og protokollvitner

Valg av to eiere til å telle manuelle stemmer og signere protokollen

Styrets innstilling

Styret foreslår andelseier Mariann Hauge og Knut Røli som tellekorps og protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Mariann Hauge og Knut Røli er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 387

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 75

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 387

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 70
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Mobilnøkkel

Kjære andelseiere

Vi foreslår å installere et digitalt nøkkelsystem. Dette vil gi alle beboere som benytter seg av systemet mer fleksibilitet og enklere tilgang til oppgangs dørene. Nøkkelsystemet er et supplement til de tradisjonelle nøklene til inngangsdørene i oppgangene, som fortsatt vil fungere for de som foretrekker å bruke dem. Andelseiere som ønsker det, vil få muligheten til å installere det digitale nøkkelsystemet på sin egen inngangsdør.

Fordeler med Mobilnøkkel

- **Mulighet for bedre sikkerhet:** Mobilnøkkelsystemet gir bedre kontroll over hvem som har tilgang til bygningene. Det er enkelt å deaktivere en mobilnøkkel hvis en telefon blir mistet eller stjålet.
- **Bekvemmelighet:** Ingen bekymringer om å miste eller glemme nøkkelen. Mobilnøkkelen er alltid med deg på telefonen.
- **Kostnadseffektivt:** Reduserer behovet for å lage nye nøkler og bytte låser ved tap av nøkler.
- **Miljøvennlig:** Mindre behov for fysiske nøkler og låser betyr mindre avfall og ressursbruk.

Hvordan fungerer det?

- Hver andelseier vil få en unik digital nøkkel som kan brukes via en app på smarttelefonen.
- Systemet er enkelt å bruke og krever minimal opplæring.
- Vi vil sørge for at det er støtte tilgjengelig for de som trenger hjelp med å sette opp og bruke systemet.

Kostnader og finansiering

- Ingen investeringskostnad (0 kroner) for installasjon på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle), grunnet en gunstig avtale gjennom Obos OpenNet.
- Rabattert pris det første og andre året. **8,50 kr per leilighet per måned første året og 17 kroner per måned andre året.** Totalkostnaden blir 79.254 kroner første året og 158.508 kroner andre året. Månedsprisen er vanligvis 20 kr per leilighet.
- Abonnementsprisen og vedlikehold av nøkkelsystemet vil bli dekket gjennom borettslagets driftsbudsjett.
- Vi har undersøkt flere leverandører, men valgt Mobilnøkkelen som leverandør. Da det er deres tilbud som gir best verdi for pengene.
- Borettslaget signerer en avtalen med Mobilnøkkel for to år.
- Maskinvaren som installeres i forbindelse med Mobilnøkkel er borettslagets eiendom. Etter avtaletiden kan andre leverandører med samme tjeneste benyttes på samme maskinvare.

Inkluderte tjenester

- **Nøkkeldeling:** Beboerne kan enkelt dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre via appen Unloc.
- **Automatisk eierskifte:** Når en beboer flytter ut, mister vedkommende nøkkeltilgang automatisk. Når en ny beboer flytter inn, ligger nøkkelen allerede aktivert i appen.
- **Kontrollsender for styret:** Styret kan enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor. Styret kan også fjerne tilganger med ett enkelt tastetrykk.

Se <https://www.youtube.com/watch?v=KzTtOvUqOBc&themeRefresh=1> for mer informasjon om Mobilnøkkel (tidligere Obos Nøkkelen).

Tilbakemeldinger fra andre boligselskap:

- Andre borettslag setter stor pris på færre fysiske nøkler på avveie og automatisk eierskifte.
- Mobilnøkkel gir styret og beboerne en mer sømløs hverdag, og de som fortsatt ønsker å bruke den tradisjonelle nøkkelen kan naturligvis gjøre det.
- Åpner for at det er mulig å få satt pakker og matkasser innen for oppgangsdøren. Dersom andelseiere velger løsningen for egen leilighet er tilbakemeldingen, at blant annet gjester kan slippes helt inn i leiligheten uten fysisk nøkkel.

Vi håper at dere ser de mange fordelene med dette prosjektet.

**De gamle nøklene vil fortsatt fungere, så fremst låsesylider ikke byttes ut. Installering av digitalt låsesystem på egen inngangsdør er et tilvalg den enkelte andelseier selv bestille og betaler. Styret skal ikke ha tilgang til inngangsdørene til leiligheter som velger å installere utstyret på privat inngangsdør.*

Styrets innstilling

Styret mener tilbudet er av en slik karakter at det er interessant å høre med andelseierne, da vi har fått rabatt på både installering og månedspris. Styret ser også på Mobilnøkkel som en oppgradering fra dagens nøkkelssystem. Dette gjør at vi ønsker å gå til generalforsamlingen før vi setter Mobilnøkkel i bestilling.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 159

Antall stemmer mot vedtaket: 291

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkel på dørene inn til fellesvaskeriene. Totalt utgjør dette 27 dører (ikke 28 som i vedlegget). Pris per dør er 5600 kroner. En total kostnad på 151.200 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

** Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.*

Styrets innstilling

Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **63**

Antall stemmer mot vedtaket: **360**

Antall blanke stemmer: **47**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkelen på garasjeporter. Totalt utgjør dette 118 garasjeporter. Pris per port er 3640 kroner. En total kostnad på 408.280 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

** Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkelen*

Styrets innstilling

Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **56**

Antall stemmer mot vedtaket: **353**

Antall blanke stemmer: **61**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen godkjent av:

Mari Askjer /s/
Møteleder

Mariann Hauge /s/
Protokollvitne

Knut Røli /s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for LOHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850429162

Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Haugerud kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 130

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 18

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Nina T. Brotke (fra OBOS) er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Gjert Løfgren og Linn Kristine Byre Johansen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal skje minst 8 dager og høyst 20 dager før dato generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

✓ Vedtatt. Enstemmig

6. Fastsettelse av honorarer

Valgkomiteen har gjort en imponerende innsats i år, og arbeidsmengden har vært ekstra stor ettersom hele styret sto til valg. De har arrangert et åpent møte hvor beboere kunne stille spørsmål om styrearbeidet, og de har gjennomført intervjuer med interesserte kandidater. **Honoraret til valgkomiteen er foreslått satt til 30 000 kroner. Velferdsutvalget har fått gavekort for sitt arbeid etter avtale.**

Styret har ansvar for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget, og den totale arbeidsbelastningen har vært stor i denne perioden. Forrige styreleder gikk av midt i perioden, dette medførte ekstra arbeid for styret. Noe av utfordringene har vært manglende dokumentasjon og intern kommunikasjon, som har påvirket styrets arbeidsflyt og effektivitet.

Styret har et særlig stort ansvar knyttet til oppfølging av HMS, vedlikeholdsprosjekter, økonomistyring og beboerkontakt. For å sikre strukturert arbeid har styremedlemmene fordelt ansvarsområdene mellom seg – blant annet kommunikasjon med beboere, HMS innendørs og utendørs, økonomi og arbeidsgiveransvar. Dette ansvaret forsterkes ytterligere av at borettslaget har spesielt store fellesarealer og uteområder, som krever kontinuerlig oppfølging og planlegging. Daglig leder håndterer mye av den direkte dialogen med beboerne via telefon, e-post og Vibbo, men styret har i perioden brukt mye tid på å besvare og følge opp henvendelser fra både beboere og leverandører.

Styrehonoraret er foreslått satt til 700 000 kroner totalt, noe som tilsvarer omtrent 900 kroner per bolig per år. Dette utgjør omtrent 1,2% av borettslagets totale budsjett, som i denne sammenhengen viser til forventede inntekter på nær 58 millioner kroner. Inntektene består blant annet av felleskostnader fra andelseierne, samt leieinntekter fra parkeringsplasser, elbillading og salg av nøkler.

Fjorårets honorar var 595000 kroner. En undersøkelse utført av forrige styreleder høsten 2023 viste at honorarene i nærliggende borettslag av tilsvarende størrelse lå på lignende nivå som Lohøgda. Undersøkelsen viste også at alle disse styrene planla å foreslå en økning i tråd med pris- og lønnsutviklingen – noe Lohøgda ikke har gjort de siste tre årene.

Den foreslåtte summen ligger under det som er vanlig i andre borettslag. Ifølge en artikkel fra OBOS, var styrehonoraret i de fleste borettslag i 2023 mellom 1100 og 2500 kroner per bolig per år, med cirka ti prosent som betalte 3100 kroner eller mer. Styret har fått flere oppgaver enn opprinnelig antatt for å sikre forsvarlig daglig drift av borettslaget. Det er viktig å merke seg at sammenligningen med andre borettslag, basert på tall fra OBOS, ikke tar høyde for om disse borettslagene har daglig leder eller ikke. Vårt forslag til styrehonorar er derfor vurdert i lys av den totale arbeidsmengden styret påtar seg.

For fremtiden er det avgjørende for borettslaget å tiltrekke seg kompetente og engasjerte beboere som er villige til å investere tid og innsats for å ivareta borettslagets beste interesser. En balansert godtgjørelse er

derfor et viktig element for å sikre at vi får personer med nødvendige kunnskap, motivasjon og kapasitet til å bidra i styrearbeidet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 30 000 kroner.

Godtgjørelse for styret inkludert møtende vara foreslås satt til kr 700 000 kroner.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 30 000. Styrets godtgjørelse settes til kr 700 000. Det ble fremmet alternativt forslag til styrehonorar kr 595 000.

✓ Vedtatt. Honorar kr 30 000 til valgkomiteen ble først enstemmig vedtatt. Styrehonorar kr 700 000 ble deretter vedtatt mot 42 stemmer.

7. Forslag om nye husordensregler

Borettslagets ordensregler ble utarbeidet og vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling i 1967, og flere av reglene er nå utdaterte. På generalforsamlingen i 2024 la styret derfor frem et forslag til nye ordensregler. Forslaget ble imidlertid ikke vedtatt, men besluttet utsatt.

For å sikre en grundig revisjon av husordensreglene, vedtok styret på sitt møte i august å opprette en arbeidsgruppe. Beboere som ønsket å delta, kunne melde sin interesse via Vibbo. Arbeidsgruppen besto av åtte engasjerte beboere som gjennom høsten og vinteren møttes flere ganger og la ned en solid innsats for å utarbeide et oppdatert forslag til borettslagets husordensregler.

Det reviderte forslaget er inkludert bakerst i denne innkallingen.

Gruppen har også utarbeidet en oversiktlig sammenligning av de gamle og nye husordensreglene, slik at endringene enkelt kan spores. Dokumentet er ikke vedlagt innkallingen, da det ble for omfattende og vanskelig å gjøre lettleselig i det formatet. Det publiseres derfor på Vibbo, og det er også skrevet ut noen fysiske eksemplarer som kan hentes på daglig leders kontor i åpningstiden.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til de nye husordensreglene.

Forslag til vedtak:

Nye husordensregler godkjennes

Vedtatt. Benkeforslag fra Kristin Nordgård EV3 om ventelisteordning på p-plasser ute og garasjer: Den som får en plass får spørsmål hen ønsker å settes på venteliste til å rykke oppover på et felt/garasjerekke.

✓ Vedtatt med overveldende flertall. Benkeforslag fra Berit Elvenes KV20 om endring av 4. avsnitt: Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser til ansatte og styret, vil ikke bli fulgt opp. Forslaget fikk et fåtall stemmer og ble ikke vedtatt.

8. Forslag om solcellepanel

Styret har innhentet tilbud fra Obos prosjekt. Se vedlagte priser. Obos Prosjekt presiserer at: "Kostnadene knyttet til dette er basert på tidligere mottatte tilbud fra andre, lignende prosjekter og erfaringspriser. Det som ikke er lagt inn er kostnad for rigg og drift. Erfaringsmessig ligger dette på mellom 10-20%, avhengig av omfanget av oppdraget.

Kommentar til postene:

- Evt. arbeider med råde eller sopp kommer i tillegg.

- Om det er betong bak beslag på lufttekassene, så kan det være skader på denne som må utbedres, dette er det ikke tatt høyde for.
- Arbeider med kontroll av isolasjon, og knyttet til forbedring av denne, er ikke inkludert.
- Overlys er priset nye med manuell åpning. Evt. brannhensyn og -styring vil komme i tillegg til dette.
- Det er ikke priset inn taksikring for fremtidige arbeider, da dette ikke er avklart. Men det er greit å vite at kostnader til dette er ganske dyrt.
- Kamerainspeksjon av nedløpsrør er ikke inkludert, da borettslaget så på muligheten for en utbedring av disse utenom solcelle-prosjekt."

Installasjon av solceller vil føre til økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

De nåværende takene har en estimert levetid på ca. 10–15 år til. Obos prosjekt har har informert om at takene bør byttes samtidig med montering av solceller. Eventuell installasjon av solceller bør derfor vurderes i forbindelse med fremtidig takskifte.

Styrets innstilling

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

Forslag til vedtak:

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

9. Forslag om etterkontroll av baderom

Bakgrunn

I 2026 utløper entreprenørgarantien for baderomsrehabiliteringen som ble gjennomført i vårt borettslag. Under rehabiliteringen opplyste entreprenøren i møte at de har budsjettet med en feilmargen på 20% av badene.

Etterkontrollen ved ferdigstillelse, utført av OBOS Prosjekt, avdekket totalt 800-900 feil. OBOS har informert om at dette ligger innenfor det som kan forventes i prosjekter av denne størrelsen.

Forslag

Styret foreslår å gjennomføre en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom i borettslaget før utløp av entreprenørgarantien til og med april 2026. Formålet er å sikre at eventuelle feil og mangler blir utbedret på entreprenørens regning før garantitiden utløper. Det er viktig å merke seg at etter garantitidens utløp vil andelseieren selv være ansvarlig for utbedring av eventuelle feil og mangler.

Kostnader

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører:

1. OBOS Prosjekt AS: 375.000 kr inkl. mva.
2. Takstgruppen AS: 450.000 kr inkl. mva.

Dette utgjør en forebyggende investering på mellom 483-580 kr per andel. Beløpet anses som beskjedent sammenlignet med verdien av de utførte arbeidene og potensielle kostnader for utbedringer som andelseiere selv må dekke etter garantitidens utløp.

Praktisk gjennomføring

- Hver andelseier må være tilstede under befaringen av sin leilighet
- Befaringen tar inntil 15 minutter per leilighet
- Andelseiere vil ha mulighet til å stille spørsmål om badet under befaringen
- Eventuelle feil og mangler vil bli dokumentert og rapportert til både entreprenøren og styret for utbedring og oppfølging.

Styrets innstilling

Styret anser denne kontrollen som en nødvendig sikring for at alle baderom i borettslaget er i forskriftsmessig stand før garantitiden utløper. Selv om antallet tidligere avdekkede feil er innenfor bransjenorm, mener styret at en grundig gjennomgang før garantitidens utløp vil være i andelseiernes beste interesse og kan spare betydelige kostnader på lang sikt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom før utløp av entreprenørgarantien i juni 2026. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og organisere gjennomføringen innenfor en kostnadsramme på 500.000 kr, tilsvarende 644 kr per leilighet.



Vedtatt. Enstemmig

10. Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.

Bakgrunn

Etter våtromsrehabiliteringen har alle andelseiere fått installert egne vaskemaskintilkoblinger og dermed endret sitt behov for fellesvaskeriene. Samtidig ser vi at kostnadene knyttet til fremtidig fornyelse av fellesvaskeriene vil utgjøre en vesentlig utgift for andelseierne.

For å sikre en rettferdig fordeling av kostnadene, foreslår styret en gradvis overgang til en betalingsmodell der brukerne av fellesvaskeriene betaler for sitt faktiske forbruk. Dette vil gi et mindre utslag i husleieøkningen for andelseiere som ikke benytter seg av fasilitetene, samtidig som vi sikrer at fellesvaskeriene kan opprettholdes for de som fortsatt ønsker å bruke dem.

Nåværende situasjon

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med Miele som ble inngått i 2022 og løper frem til 2032. Denne avtalen sikrer drift og vedlikehold av alle vaskemaskinene i borettslagets 25 vaskerom.

Miele opplyser at vaskemaskinenes normale levetid er 20 år eller 30.000 driftstimer. Med dagens bruk og alder har vaskemaskinene omtrent 7 års levetid igjen. Maskinene fremstår som pent brukt med minimal slitasje, og servicebehovene har vært beskjedne de siste årene.

Statistikk viser at begge vaskemaskinene i hvert vaskerom i gjennomsnitt benyttes 888 timer årlig.

Kostnader

Nåværende årlige kostnader:

- Service og vedlikehold fra Miele (2024): 414.870 kr
- Elektriker og vedlikehold av tørkefasiliteter (2024): 162.419 kr
- Estimerte strømkostnader for vaskemaskiner (2024): 45.000 kr
- Estimerte strømkostnader for tørkefasiliteter (2024): 90.000 kr
- **Totale årlige driftskostnader: 712.289 kr (917 kr per andelseier)**

Fremtidige investeringskostnader:

- Anskaffelse av tilsvarende nye vaskemaskiner i 25 vaskerom vil utgjøre omtrent 4.183.500 kr (5.384 kr per andelseier i anskaffelsesåret)

Foreslått løsning

Styret foreslår en gradvis overgang til en betalingsbasert løsning der:

- Eksisterende vaskemaskiner beholdes så lenge de fungerer tilfredsstillende
- Når en vaskemaskin må skiftes ut, erstattes den med en ny maskin med integrert betalingsløsning
- Brukerne betaler direkte for sitt faktiske forbruk, som dekker maskin, drifts- og vedlikeholdskostnader

Fordeler med den foreslåtte løsningen

- Betydelig reduksjon i faste kostnader for alle andelseiere
- Mer rettferdig fordeling der brukerne betaler for sitt faktiske forbruk
- Unngår en stor engangsinvestering når alle maskiner må skiftes samtidig
- Sikrer fortsatt tilgang til fellesvaskerier for de som ønsker det
- Gradvis innføring gir en smidig overgang til den nye ordningen
- Fellesvaskeriet oppgraderes med nye, brukervennlige og energieffektive maskiner

Praktisk gjennomføring

- Eksisterende maskiner beholdes inntil de ikke lenger er økonomisk forsvarlig å reparere
- Nye maskiner med betalingssystem installeres fortløpende etter behov
- Andelseiere vil betale per vask med moderne betalingsløsninger (app, kort, etc.)
- Borettslaget vil fortsatt ivareta det nødvendige vedlikeholdet av fellesvaskeriene

Styrets innstilling

Styret anser denne løsningen som både økonomisk gunstig og mer rettferdig for borettslagets andelseiere. De som bruker fellesvaskeriene vil betale for faktisk bruk, mens borettslaget unngår store engangsinvesteringer og reduserer de faste kostnadene betydelig for alle andelseiere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om gradvis utfasing av eksisterende vaskemaskiner i fellesvaskeriene og erstatning med nye vaskemaskiner med betalingssystem når behovet oppstår. Styret gis fullmakt til å gjennomføre denne endringen.

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall

11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemer og minst 2 varamedlemmer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Winther

Følgende stilte til valg:

Christian Winther

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Irene Bruun

Knut Magne Whist

Følgende stilte til valg:

Irene Bruun

Knut Magne Whist

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jamal Sajid Ahmad

Jan Westergren

Følgende stilte til valg:

Jamal Sajid Ahmad

Jan Westergren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Stenrud

Sindre Apneseth

Følgende stilte til valg:

Erik Stenrud

Sindre Apneseth

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Må være andelseier eller medeier i Lohøgda Borettslag for å være valgbar.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Irene Bruun

Christian Winther

Følgende stilte til valg:

Irene Bruun

Christian Winther

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Apneseth

Erik Stenrud

Følgende stilte til valg:

Sindre Apneseth

Erik Stenrud

13. Valg av valgkomite

Vi skal velge ny valgkomité for 1 år. Komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling våren 2026.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mariann M. Hauge

Christofer Nygård

Ferhat Ograk

Følgende stilte til valg:

Mariann M. Hauge

Christofer Nygård

Ferhat Ograk

14. Valg av velferdsutvalg

Velferdsutvalget velges for 1 år. Deres oppgave er å arrangere sosiale aktiviteter i Lohøgda Borettslag.

Velferdsutvalgsmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Agathe Loukou

Kafia Hashi Mohamud

Marie Paulsen

Følgende stilte til valg:

Agathe Loukou

Kafia Hashi Mohamud

Marie Paulsen

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.:
Øyvind Fanebust

Vår ref. (saksnr.):
201812355 - 6
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Ingrid Sundvor

Dato: 20.07.2021

Adresse: KRISTINS VEI 1 - 21
Tiltakshaver: LOHØGDA BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 140/37/0/0
Søker: SANS BYGG AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Kristins vei 1 - 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 01.06.21.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Ingrid Sundvor - saksbehandler

Karine Bue Iversen - for fungerende enhetsleder Mathias Carl Mangor Bjornes



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:

LOHØGDA BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass OBOS, 0129 OSLO



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kristins vei 5
0669 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre