

aktiv.





Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner

Henrik Ernesto Øygarden

Mobil 480 95 859

E-post henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 243 156,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 5 752 377,-
Felleskostn.: Kr 6 282,-
Selger: Lutvanskollen Borettslag

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 113/119 kvm
Tomtstr.: 10557 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 90
Andelsnr.: 239
Oppdragsnr.: 1007240114

Lys & fin gjennomgående 2-roms nybygd i 2024 - Parkering

Velkommen til Ole Reistads vei 1B!

Borettslaget Lutvanskollen ligger på grensen til Østmarka, hvor du finner naturopplevelser for folk i alle aldre. Her finner du milevis med turstier og lysløyper som passer perfekt til både trening og roligere turer. Det finnes mange bade- og fiskevann i gangavstand fra boligen, hvor Lutvann ligger nærmest. Her er det flotte badeplasser med sandstrand og badetrapp, og svaberg og klipper for de vågale.

Boligen kan fremheves med:

- Bygd i 2024
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Balansert ventilasjon
- Mye bodplass med potensial
- Parkeringsplass
- Veldrevet borettslag
- Nært marka



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	33
Utstyrliste	36
Årsberetning	38
Protokoll	76
Husordensregler	87
Vedtekter	94
Tegninger	108
Nabolagsprofil	112
Reguleringskart	115
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 119 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 113 m² Entré/gang, bad, teknisk rom, soverom, kjøkken/spisestue og stor bod

BRA-e: 6 m² Ekstern bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10557 m²

Tomtebeskrivelse

Stor felles tomt med interne asfalterte veier og diverse beplantning.

Beliggenhet

Borettslaget Lutvannskollen ligger på grensen til Østmarka, hvor du finner naturopplevelser for folk i alle aldre. Her finner du milevis med turstier og lysløyper som passer perfekt til både trening og roligere turer. Det finnes mange bade- og fiskevann i gangavstand fra boligen, hvor Lutvann ligger nærmest. Her er det flotte badeplasser med sandstrand og badetrapp, og svaberg og klipper for de vågale. Her er det også gode fiskemuligheter, og mange padler også kano og kajakk ut til øyene. Andre populære badevann er Ulsrudvann og Nøklevann. Ulsrudvann har Oslos varmeste badevann, og på Nøklevann er det muligheter for leie av kajakk og kano for medlemmer av Nøklevann ro- og padleklubb. Rundt Nøklevann er det også mange flotte leirplasser. Ellers er Mariholtet og Rustadsaga populære destinasjoner, med servering året rundt.

Ca 10 minutters gange fra boligen finner du Lindeberg senter. Her finner du matbutikk, frisør, apotek, lege og tannlege, og flere helse- og velværetilbud. Her er det også buss

og T-baneforbindelse, samt Coop Extra med Post i Butikk i Lindebergåsen.

T-banens linje 2 har normalt 8 avganger i timen på dagtid, og reisetid til Oslo sentrum er ca 18 minutter. På nedsiden av senteret stopper 25-bussen og 79-bussen. Fra Karihaugveien på Øvre Lindeberg, ca. 10 minutters gange fra boligen, har man buss nr. 100 og 110 mellom Oslo Bussterminal og Skedsmokorset/Lillestrøm, ekspressbusser og flybuss. Det går også nattbuss (N2) fra Oslo sentrum til holdeplass ved Lindeberg senter.

Det finnes et mangfold av fritidsaktiviteter i nærområdet. Her kan du ta på seg skiene rett utenfor døren og legge i vei innover i et bredt løypenett i marka eller gli ned til skitrekket i Jerikobakken, rett nedenfor boretslaget. I tillegg har du en rekke fritidsaktiviteter i nærområdet som bl.a. ballbinge og bordtennisbord ved Lilleskogen, Lindeberg sportsklubb med kunstgressbane, svømmehall på Furuset, Furuset Forum med is- og håndballhall. I krysset mellom Lindebergveien og Lindebergåsen ligger nye Lindebergparken. Her er det laget et hyggelig torg med benker og beplantning, ballbane, treningsapparater og tursti rett opp til Østmarka.

Nærmeste treningssenter er Fresh Fitness i Jerikoveien og på Haugerud, Sats på Hellerud og Actic på Furuset. Det er et stort utvalg av kjøpesentre i området som Tveita og Alna senter, samt Metro og Triaden senter på Lørenskog. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv kan tilby.

Adkomst

Adkomst fra Ole Reistads vei. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Lutvannskollen barnehage, Lindebergstua kanvas-barnehage og Havnehagen barnehage.

Skolekrets

Skjønnhaug skole, Haugerud skole og Hellerud videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Lindeberghjemmet med linje 2N, 25 og 79 ca 500 m

T-bane: Lindeberg med linje 2 ca 700 m

Tog: Grorud stasjon med linje L1 ca 4,2 km

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og er nybygd i 2024 fra rom som tidligere var vaskerom for borettslaget. Den inneholder entré/gang, stor bod på totalt 55 m² grunnet lav takhøyde med mye potensiale, samt utgang i bakkant, bad, soverom, kjøkken i åpen løsning med stue/spisestue samt utgang til bakkenivå. Her er alt fra 2024 og boligen holder derfor god standard. Det er balansert ventilasjon og utgang til bakkeplan på hver side. For mere detaljer rundt materialvalg og utstyr se vedlagt utstyrsliste.

Standard

Det foreligger ikke tilstandsrapport da leiligheten er nybygd. Vedlagt salgsoppgaven ligger det utstyrsliste fra entreprenør.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Broadnet tv/internett pakke medfølger i felleskostnadene. Styret har fått tillatelse fra generalforsamling å innhente nye tilbud for bedre avtale, og/eller eventuell installering av fiber.

Parkering

Leiligheten er såpass ny at det er ikke avklart parkering enda. Det blir en av følgende: parkeringsplass ute, i carport eller garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Borettslagets hjemmeside er www.lutvannkollen.no
Borettslagets facebookside heter "Lutvannkollen"

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, nedbetaling av lån med renter, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold.

Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene på 6% fra 01.01.2025. Det er per i dag (4 november) ikke vedtatt at det skal gjennomføres noe låneopptak som vil øke felleskostnadene ytterligere

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 282

Andel Fellesgjeld

Kr 243 156

Fellesgjeld pr. dato

21.10.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lutvannkollen Borettslag

Organisasjonsnummer

954388514

Andelsnummer

239

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett.

Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS.

Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget

avgjørende.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 408 854,-

Budsjett for 2024 er kr 9 778 200,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 2 816 153,-

Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene på 6% fra 01.01.2025. Det er per i dag (4 november) ikke vedtatt at det skal gjennomføres noe låneopptak som vil øke felleskostnadene ytterligere

Fra årsberetningen:

Planer:

Styret ser for seg å jobbe med problematikken med vann fra balkonger i blokkene, rehabilitering av rekkehusgarasjer, opprettelse av fartsdempende tiltak og vedlikehold / utskifting av trapper i borettslaget.

Større vedlikeholdsoppgaver

Foruten det som nevnt tidligere i denne beretningen har borettslaget i neste styreår ingen større

vedlikeholdsoppgaver ferdig planlagt utover bytte av kledning på rekkehusene.

Styregodkjennelse

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 er kun tillatt å holde hund, katt, tamme smågnagere, mindre fugler (eksempelvis papegøye)

og akvariefisk. " Info fra Husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 90 i Oslo kommune. Andelsnr. 239 i Lutvannkollen Borettslag med orgnr. 954388514

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/115/90:

17.06.1980 - Dokumentnr: 13328 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:115 Bnr:102

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.02.1981 - Dokumentnr: 5183 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:115 Bnr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:115 Bnr:80

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:115 Bnr:81 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:115 Bnr:81 Snr:2

Bestemmelse om vannledning

16.07.1986 - Dokumentnr: 42987 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1978 - Dokumentnr: 4275 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:115 Bnr:22

21.04.1978 - Dokumentnr: 961030 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 115 bnr 91, 92, 93, 94, 95 og 96

01.04.1985 - Dokumentnr: 18557 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:115 Bnr:20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokken fra 1981. Det foreligger også ferdigattest for selve leiligheten fra 2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 500 000 (Prisantydning)

243 156 (Andel av fellesgjeld)

5 743 156 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Bolkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)
16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 752 377 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 759 577 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 762 377 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1,5 % provisjon, 15 000,- for tilrettelegging, 7 500,- for oppgjør og kr 3 600,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Henrik Ernesto Øygarden
Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no
Tlf: 480 95 859

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

09.12.2024



Ole Reistads vei 1 B / 1. Etasje



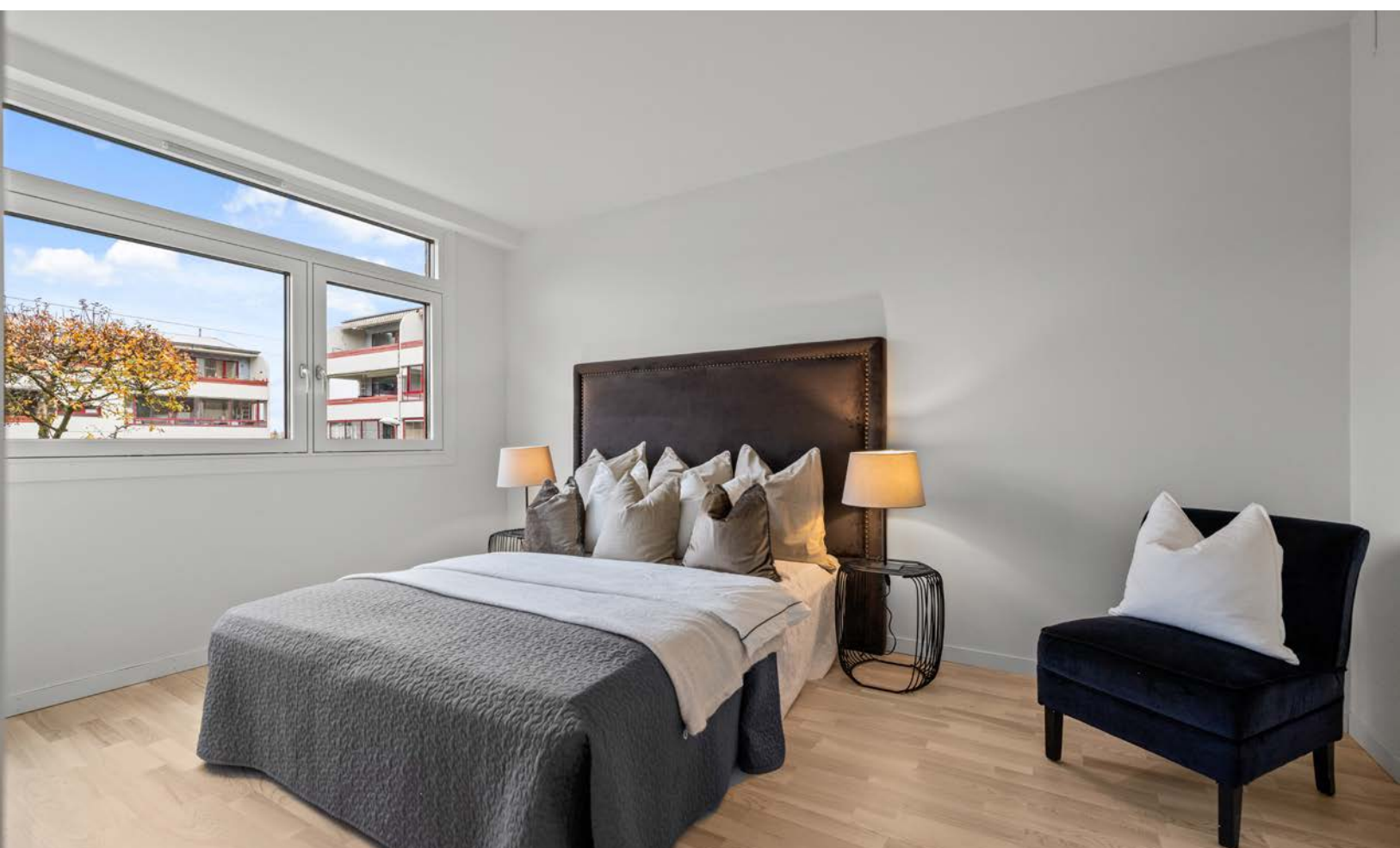
Endringer: Se notater



ARKITEKT:	ALTIPLAN
KONTAKT:	post@altiplan.no
PROSJEKT:	Lutvannkollen borettslag
FASE:	Rammesoknad
SITUASJON:	Ny situasjon
ADRESSE:	Ole Reistads vei 1B
GNR. BNR. POSTNR. POSTSTED:	115 90 1068 OSLO
INNHOLD:	0. 1.Etasje
REVISJON:	A
TEGNING NR.:	



















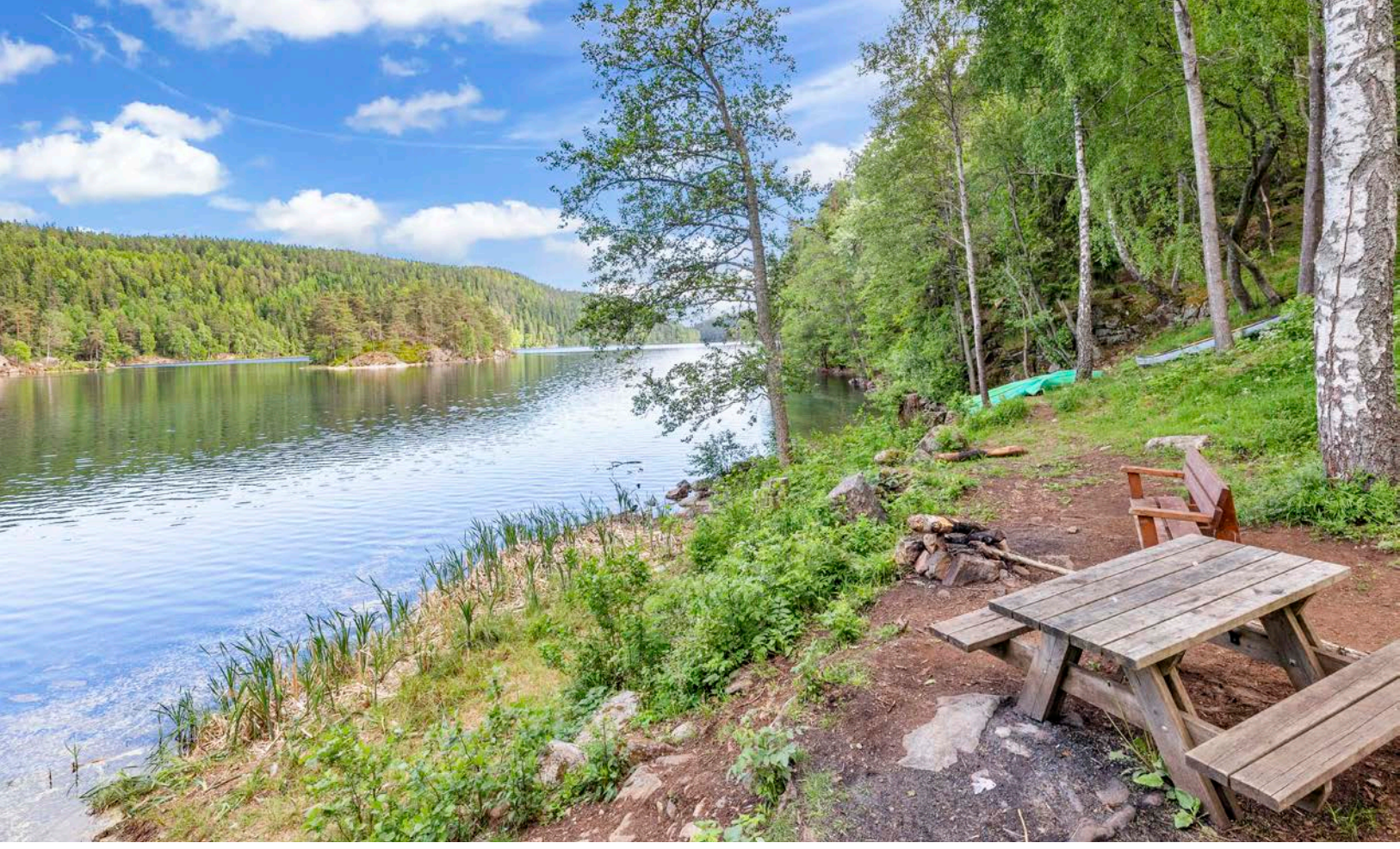












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240114	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Moestue Sannes	Marielle Sørhus
Gateadresse	
Ole Reistads vei 1B	
Poststed	Postnr
OSLO	1068
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1007240114

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007240114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Sannes	b8fb2e0cb959cf918ee68b3 83075dcd02449105b	29.10.2024 20:15:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240114

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Oslo kommune

09.04.2024

Spesifikasjoner – nybygde leiligheter ut fra de gamle vaskerommene i Lutvannkollen
BRL

Prosjekterende arkitekt:

- Alberto Juarez Altiplan AS

Byggherre/tiltakshaver:

- Norconsult AS

Totalentreprise:

- Sans Bygg AS

Underleverandører:

- Flis – MPF AS
- Rør – Trygg VVS AS
- Snekker – SRK Entreprenør AS
- Maler – Maler Eksperten AS
- Elektroarbeid – Trygg Elektro AS

Innervegger:

- 13 mm gips malt hvit
- 100mm stålprofiler

Gulv:

- Opus Parkett ask hvit matt lakkert

Himling:

- Caparol supertak 2 hvit

Vinduer

- Liam Systemvindu 2 lags glass

Dører:

- Swedoor stable hvit bomull

Kjøkken:

- Sigdal Vidde Klassisk hvit

Alle klesskap + innredning/hyller:

- ingen

Servant-skap på bad:

- Foss prosjekt 46 hvit

EL-brytere + dimmere:

- SG Led dimmer
- Varmecomfort 880 OLED

Blandebatterier:

- A-collection Azur
- A-collection kjøkkenbatteri

Ventilasjon:

- Exvent Pingvin XL

Rør- og sanitærinstallasjoner:

- Mepla alupex stamme
- Rør i rør system Roth
- Tece sisterna
- Poloplast 3S avløp



Ordinær generalforsamling Lutvannkollen Borettslag

17. april 2024 kl. 18:00, fellesrommet i Ole Reistads vei 7

S.nr. 449

Velkommen til ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles i generalforsamlingen. Styret håper du gjør deg kjent med innholdet og viser din interesse ved å delta.

Hvem kan stemme i generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmeret.

- Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å utale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Andelseier kan ta med seg en rådgiver til møte.
- Rådgiveren har bare rett til å utale seg dersom et flertall i generalforsamlingen 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 bustad har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Innkalling til ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag
avholdes 17. april 2024 kl. 18:00, fellesrommet i Ole Reistads vei 7

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsberetning og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 350 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Telenoravtale
- B) Forslag til nytt punkt 2.1 (12) i husordensreglementet

Innkomne forslag er følger på side 31 - 34.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av fire varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av en delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferds- og miljøutvalg for 1 år

Oslo, 23. mars 2024
Styret i Lutvannkollen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen

Marielle Sørhus

Jan Terje Ødegaard

Tone Lise Lønøy-Tjeransen

Anne Lise Sundsbø

Lutvannkollen Borettslag

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Nestleder	Marielle Sørhus	Ole Reistads Vei 1 A
Styremedlem	Jan Terje Ødegaard	Ole Reistads Vei 43 F
Styremedlem	Tone Lise Lønøy-Tjeransen	Lindebergåsen 45
Styremedlem	Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads Vei 25 C
Varamedlem	Fritz Albrechtsen	Ole Reistads Vei 39 B
Varamedlem	Signe Lisbeth Grythe	Ole Reistads Vei 45 H
Varamedlem	Fritz Arne Langhammer	Ole Reistads Vei 7
Varamedlem	Kari Angell Petersen	Ole Reistads Vei 5 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Fritz Arne Langhammer
Ole Reistads Vei 7

Varadelegert
Fritz Albrechtsen
Ole Reistads Vei 39 B

Valgkomite

Bjørn Grythe
Ole Martin Kristiansen
Minhyung Lam
Ole Reistads Vei 45 B
Ole Reistads Vei 33 N
Lindebergåsen 49

Velferds- og miljøutvalg

Tove Aadland Sørvalg
Ranveig Stende Johansen
Siri Hann Svarthumle
Andrea Aalrust Shaw
Fakhra Yasmin
Ole Reistads Vei 45 B
Ole Reistads Vei 33 N
Lindebergåsen 49

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lutvannkollen Borettslag

Borettslaget består av 239¹ andelsleiligheter. Lutvannkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954388514, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer: 115/71, 85, 90, 97.

¹ Dette inkluderer de tre nye andelene.

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Lutvankollen Borettslag har en ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Generelt om borettslaget, drift, styret m.m

Vi er en bedrift med årlig omsetning på ca. 15,6 millioner kroner. Borettslaget skal være en solid og god arbeidsgiver, med god oppfølging i det daglige. I tillegg må innleide håndverkere/fagfolk instrueres og følges opp på en profesjonell måte.

Borettslaget har et stort geografisk område å ta hånd om, og det er et variert sett med oppgaver som må utføres i takt med årstidene. Styret og vaktmester har ansvaret for store bygningsmessige verdier i form av blokker, rekkehus, rekkehusgarasjer, redskapsgarasje, maskiner (traktor, gressklipper o.a utstyr), samt vår store tomt.

Styrets viktigste oppgave er å forvalte borettslagets verdier på en riktig måte, samt å forvalte fellesutgiftene i forhold til pågående og kommende nødvendige vedlikeholdsoppgaver og investeringer.

Et styre har behov for kompetanse på områder som økonomi, personalpolitikk, sosial kompetanse i forhold til klager på eller uenighet mellom beboere, juridiske forhold, fagområder som våtrom, elektrisitet, inneklima, IT, innkjøpsforhandlinger, snekker- og blikkenslagerarbeid, for å nevne noen.

Styret består av vanlige beboere, valgt av og på generalforsamlingen, med unntak av styreleder som det siste året av vært ekstern. Styremedlemmer er over gjennomsnittet opptatt av å ta vare på vårt nærmiljø, men det er umulig å dekke alle oppgaver uten ekstern hjelp. Til tider må det derfor tider benyttes ekstern kompetanse. Styret benytter ekstern kompetanse bevisst og kostnadseffektivt, og følger tett opp arbeid og resultat.

Beboernes kontakt med styret

Styret kan kontaktes ved å sende en e-post til lutvankollenstyre@gmail.com eller å ta kontakt per telefon i styrets telefontid (se hjemmeside). Styret prioriterer hva som skal besvares, og vil håndtere kritiske henvendelser først. De fleste henvendelser besvares i løpet av tre til fem dager.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Økonomisk styring

Borettslagets økonomi skal være sunn og borettslaget skal ha økonomi til å møte de rehabiliteringsoppgaver som må gjennomføres. Styret legger til grunn at det til enhver tid skal være et tilstrekkelig driftsbudsjett for å forvalte borettslagets eiendom og eiendeler. Dette også i perioder når det skal utføres større vedlikehold.

Ansettelse & ansatte

Borettslaget har en heltidsansatt vaktmester. Oppgavene til vaktmester er mange og varierende, og ingen arbeidsdager er like. En typisk arbeidsdag består i alt fra søppelplukking, gressklipping og snømåking til vedlikehold, nødreparasjoner, vannlekkasjer, tette avløp, befaring på vegne av borettslaget og mindre uforutsette hendelser (knekt nøkkel i lås, røykvarsler som slår ut i leilighet hvor ingen er hjemme, branntilløp).

Styret har løpende kommunikasjon med vaktmester, og i 95 % av tilfellene kan situasjonen løses over telefon, og dagen fortsette som normalt. I de resterende tilfellene krever det større involvering fra styrets side, og muligens annet kompetent personell, for å håndtere situasjonen.

Beboernes kontakt med vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold. Vaktmesterkontoret har adresse Lindebergåsen 45. Vaktmester kan kontaktes på telefon 22 30 29 04 i tidsrommet 06-14 på hverdager. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Velferds- og miljøutvalget

Velferds- og miljøutvalgets oppgave er å foreslå tiltak for å forbedre uteområdene våre og organisere arrangementer for beboerne for bedre samhold og miljø innad i borettslaget. Den årlige julegrantening med musikk fra vårt lokale korps, samt hest og kjerre, er en hyggelig tradisjon som vi setter stor pris på.

Fellesrom

Fellesrommet er utstyrt for en hyggelig sammenkomst i forbindelse med bursdager, dåp, konfirmasjoner, visning av sportsarrangementer m.m. Det er utstyrt med kjøleskap og fryser, komfyr, mikrobølgeovn, vannkoker, kaffetrakter, kjeler, gryter, stekepanner, serveringsutstyr og servise og bestikk for 24 personer. Det er også blitt oppgradert lyd- og bildeanlegg, så fellesrommet kan også brukes til mindre kurs og konferanser.

Beklageligvis gjorde en oppdatering av hjemmesiden det slik at kalenderen for fellesrommet, som var innebygget på siden, ble ødelagt og måtte fjernes. Denne er nå lagt opp på egen side, og det er fortsatt lett å orientere seg om når fellesrommet er ledig for leie. Fyll ut kontaktskjemaet på siden om fellesrommet på vår hjemmeside, og en fra styret tar kontakt så raskt som mulig.

Diverse vedlikehold

Andelseier er ansvarlig for å holde vedlike vinduer innvendig, dører, **alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker**, apparater og innvendige flater.

Tekst markert i **fet skrift** er vedlikehold som **må og skal** utføres av godkjent fagpersonell.

Våtrom

Stort sett alt arbeid som ønskes utført i våtrom er søknadspliktig, og vi henviser for øvrig til våre vedtekter og husordensreglement.

Utbygginger/påbygg rekkehus

Hvert år kommer det inn søknader om ombygging/påbygging av rekkehus. Denne typen arbeider skal godkjennes av styret, og det er lagt klare føringer for hvilke arbeider og utførelser som kan godkjennes. Andelseier må selv sørge for å søke Plan- og bygningsetaten i de tilfeller dette er påkrevd. Retningslinjer for påbygg er vedtatt av tidligere generalforsamlinger.

Varmepumper

Hvis det ønskes installert varmepumpe må det på forhånd søkes til styret, og styret vil fatte vedtak i hvert enkelt tilfelle.

Bomiljø

Styret får tidvis inn klager rundt bråk i leilighetene. Vi minner spesielt om husordensreglene, se www.lutvannkollen.no som setter klare begrensninger på spilling av musikk og bråk tilknyttet oppussing. Et godt bomiljø avhenger av at alle viser respekt og omtanke for hverandre, og de nærmeste omgivelser.

Skadedyr og insekter

Borettslaget har i flere år hatt profesjonelle til å ta seg av problemer med gnagere og andre skadedyr. Rotter og mus er derfor ikke noe stort problem for oss.

Avfallshåndtering

Returmottak for miljøavfall finnes på Circle K ved McDonalds, og Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien er en kort kjøretur unna. Det gjør at alle enkelt kan kvitte seg med alle typer spesialavfall. Elektrisk avfall kan leveres der slikt selges.

Høsten 2018 var det et prøveprosjekt med levering av hageavfall, og dette ble videreført i 2019, 2020, 2021, 2022 og 2023. Vi ser for oss å ha det samme tilbudet i 2024.

Det minnes om at avfall/emballasje skal sorteres og kastes i riktig beholder! Mange har liten respekt for borettslagets husordensreglement når det kommer til punkt om sortering og håndtering av søppel! Dette kan til sist medføre økt renovasjonsgebyr fra Oslo kommune, noe ingen er tjent med.

Forsøpling / hensettelse av ting

Det henses / forsøples i perioder mye fellesområdene i blokkene, i garasjeleggene samt rundt søppelbrønnene og i/ved søppelskur for rekkehusene. Dette er et problem for borettslaget, og til sjenanse for alle. Hensettelse av søppel på steder det ikke hører hjemme blir slått ned på.

Brannsikkerhet

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret/vaktmester og det vil bli reparert eller byttet.

Rømningsveier skal under ingen omstendighet blokkeres.

Mekanisk lufting i blokkene

For å opprettholde et godt inneklima er det viktig at luftespalter over vinduer står åpne, og at det finnes en varmekilde under hvert vindu.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator på luftekanalene. Det er heller ikke anledning til å stenge for eller bygge inn ventiler uten at det sørges for at lufttilstrømningen i boligen ellers kommer til.

Det anbefales å gjennomluften minst 15 minutter hver dag for å ha et så godt innemiljø som mulig.

Oppganger

Det er ikke anledning for barn å leke i oppgangene. Sko og andre gjenstander skal ikke oppbevares i mellomgang, og søppel skal ikke henses i fellesområder, kjeller, garasjeanlegg, mellomgang og oppganger forøvrig.

Barnevogner og andre artikler skal ikke stå i oppgangene av hensyn til brannsikkerhet og rømning.

Søppelrom omgjort til sportsboder

De gamle søppelrommene er omgjort til avlastningsrom til sportsboder. Følgende kan oppbevares her; barnevogner og sykler. Barnevogner har prioritet.

Trappevask

Trappevask utføres av Odin Renhold. Dette er en selvfinansiert ordning for blokkene.

Ringeklokkeskilt, postkasseskilt, ekstra nøkler

Er ditt navn på ringeklokken feil kan nytt ringeklokkeskilt bestilles fra våre hjemmesider, eller ved å sende en e-post til vaktmester.

Alle postkasser skal ha skilt med navn og leilighetsnummer (sistnevnte gjelder kun for blokkene). Postkasseskilt til nyinnflyttede bestilles av den enkelte hos styret, se våre hjemmesider. Skjer det endringer etter dette får man nytt postkasseskilt mot betaling.

Trenger du ekstra nøkkel til oppgang, felles garasje e.l, bestiller også styret dette. Vår hjemmeside kan også benyttes til dette.

Merk: Det er ikke tillatt å skrive eller feste andre merker på postkassen enn "Nei takk til reklame" merker.

Forsikring

Borettslagets eiendommer, eiendeler og ansatte er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Styret registrerer dessverre at enkelte beboere ikke utfører enkle håndgrep før vinteren som vil være medvirkende til å hindre skade. Eksempler på dette er manglende tømning/stopping av

utekran, ikke sette på varmekabler til vannrør, ikke tilstrekkelig varme i rom med rørføringer m.m. Spesielt på kjøkkenet i 2-roms leilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i veggen her kan fryse.

Det forekommer også vannskader som følge av brudd på rør i nyere våtrom. Oppstår det skade i våtrom hvor arbeidet ikke er godkjent av styret/eventuelt myndigheter kan andelseier bli sittende med hele regningen selv. Dette vil også gjelde for følgeskader.

Egenandelen på forsikringskader for tiden er kr. 10.000. Denne justeres med ujevne mellomrom av forsikringsselskapet. I forsikringsaker som ikke kommer av forhold som borettslaget kan regulere, eller går på borettslagets vedlikeholdsplikt, (branntilløp, vannlekkasje, tett av avløp m.m), vil andelseier bli belastet for egenandel.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget på best mulig vis, og prøve å finne årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no og andelseiers forsikringsselskap for innboforsikring. Skaden skal uten opphold også meldes til styret og vaktmester. Forsikringsavdelingen i OBOS melder skaden til forsikringsselskapet, som så bestiller takstmann som utreder skaden, et kostnadsoverslag og en beskrivelse av nødvendig utbedring. Hvis skaden dekkes av forsikringen vil takstmann besørge håndverker for utbedring av skadene, samt rapportere til styret hva som dekkes av forsikringen.

El-bil

Borettslaget har 5 ladestasjoner av type 2 for el-bil. Det er 4 ladestasjoner på endeveggen (ved innkjøring til garasje) av Ole Reistads vei 5 og 1 ladestasjon på endeveggen (ved innkjøring til garasje, øvre plan) av Lindebergåsen 47. Denne ordningen avvikles i løpet av året og styret jobber med alternative framtidige løsninger

Borettslaget har for tiden 19 avtaler om lading. Ved tegning av avtale står beboer fritt til å lade på de ovennevnte ladestasjoner, med de vilkår som følger avtalen. Vi gjentar viktigheten av at alle følger regelverk og tider som er satt i avtalen. Mislighold av avtalen kan og vil resultere i sanksjoner.

Disse ladestasjonene vil bli gjort om til ladeplasser for gjester, etter tidligere generalforsamlingsvedtak, da alle har mulighet til å skaffe seg ladestasjon på sin egen parkeringsplass. Det ventes kun på den tekniske løsningen for å håndtere dette.

Parkeringsplasser og gjesteparkering

Borettslaget har utleie av parkeringsplasser, inne og ute. Er du interessert i å leie en parkeringsplass, ta kontakt med styret.

Etter oppdatering av parkeringsreglementet på generalforsamlingen i 2018 har det blitt en bedring i tilgjengeligheten av parkeringsplasser for gjester. Gjester må lese skilt på gjesteparkeringen, samt at andelseiere/beboere må oppdatere seg på dette reglementet. Styret har anledning for å gi dispensasjon fra parkeringsreglementet for korte perioder.

Ved særskilt behov (jul, nyttår, påske) vil det som oftest åpnes for utvidede parkeringsmuligheter på ballbanen og snuplassen foran Lindebergåsen 47B. Dette varsles spesielt, og gjelder kun i

varslet tidsrom.

P-Service AS etterser etterlevelse av borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser.

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside er tilgjengelig på www.lutvannkollen.no . Vi registrerer at flere og flere bruker kontakt- og bestillingsskjemaene våre, og det synes vi er fint da det gjør det lettere både for beboere og styret.

Facebook

Borettslaget har Facebook-side på www.facebook.com/lutvannkollen. Der legges det ut informasjon fortløpende om smått og stort og alle er velkomne til å bidra. Vi har mange henvendelser, og å holde styr på henvendelser via Facebook, samt e-post og per telefon er til tider utfordrende. Henvendelser til styret via Facebook blir ikke besvart.

STYRET OG BORETTSLAGETS ARBEID I STYREÅRET 2023/2024

Trafikkforhold og parkering

Styret får, med ujevne mellomrom, henvendelser om feilparkeringer, hastighet innad i borettslaget m.m Disse håndteres fortløpende, og så godt som mulig. Det ble i 2019 installert fartsdempende tiltak på utvalgte områder av borettslaget, og noen steder ble det også bli satt opp sperringer for å hindre ferdsel av kjøretøy.

P-Service etterser etterlevelse av borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser.

Borettslaget har elektronisk registrering av kjøretøy, så registrering av parkering for gjester som ikke oppfyller kravene til å parkere på gjesteparkering kan nå gjøres raskere og enklere enn tidligere.

Byggesak Lutvannkollen leir

Forsvaret planlegger å bygge ut leiren med plass til flere mennesker. Dette medfører mer bebyggelse, og større trafikk.

Noen av forslagene til plassering av bygninger får stor påvirkning for en del av våre rekkehusbeboere, spesielt de i ORV 45(A-H) og 43(A-F). Bygningenes plassering vil være så nærme vår bebyggelse, slik at det blir enda mindre sol i "skyggenes dal", og flere nye år med anleggsdrift med støy, støv og sprengninger.

Styret sendte inn bemerkninger til prosjektet innenfor fristen som var 5. januar 24. Videre framdrift er ny høring ca september -24. Oppstart i 2026.av Lutvann leir

Jordskifteretten

I året som har gått har borettslaget vært i jordskifteretten med de nærmeste naboene i borettslaget - sameiet ved innkjøringen til borettslaget, de private boligene på området og barnehagen. Formålet med jordskifteretten er å få en fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader til vedlikehold, brøyte, strøing og feiing av veiene som er felles. Dette grunner generalforsamlingens vedtak hvor styret fikk fullmakt til å avklare disse forholdene juridisk.

I det første rettsmøtet ble man enige om saken, hvem som er parter og hva avgrensningene i saken skulle være, samt hvilket regelverk som skal ligge til grunn for avgjørelsen. Alle parter var enige om hvilke veistrekninger som skulle tas inn i saken, samt at saken skal avgjøres etter regler om sambruk. Møtene har båret preg av at alle i grunn er enige om omfanget, og borettslagets representant har opplevd god stemning blant partene.

I rettsmøte 2 så man nærmere på avgrensningene og argumenterte for hvordan man mener at kostnaden skal fordeles. Borettslaget har akseptert å vedlikeholde, brøyte, strø og feie alle strekninger som saken omfatter, men har vært uenig i fordelingsnøkkelen etter bruken av strekningene, samt summen som har blitt foreslått av jordskifteretten. Dette ga borettslaget tilbakemelding til jordskifteretten om, samt la ved beregninger for hva et vedlikehold over 25 år utgjør. Det ventes nå på jordskifterettens endelige avgjørelse i saken etter disse tilbakemeldingene.

Informasjons- og beboermøter

Styret har informert så godt som mulig via infoskriv, Facebook, e-post og SMS. Styret har som mål,

Lutvannkollen Borettslag

hvis behov, å gjennomføre to informasjonsmøter per år. Styret har etter hvert styremøte distribuert informasjonsskriv på e-postliste samt hjemmeside.

Det er viktig at så mange som mulig stiller på disse møtene, ikke bare for å motta informasjon, men slik at styret kan motta forslag og innspill.

Avtaler/kontrakter

Borettslaget har en kontrakt med Lynet Internett om leveranse av internett via fiber. Denne avtalen håndteres sentralt av borettslaget, men feil og lignende må den enkelte selv melde til Lynet.

Avtalen med Circle K for lading av el-bil på egen parkeringsplass løper videre. Teknisk support og melding av feil gjøres til Circle K.

Etter generalforsamlingens vedtak, innhentet styret tilbud på levering av TV-tjenester. Telenor kom best ut av denne tilbudsrunderen, og borettslaget inngikk en tre-årig avtale fra sommeren 2021, til en bedre pris med nytt og bedre utstyr (se forøvrig forslag om ny kollektiv Telenoravtale).

Det er et mål å kunne opprette samarbeidsavtaler med utvalgte firmaer innen VVS, elektro, maling og bygg og håndverk som også skal komme beboere til gode.

Kurs o.l

I regi av OBOS sendes det ut informasjon om kurs som er til nytte for styremedlemmer. I 2023 har ikke styret deltatt på kurs i regi av OBOS, eller andre.

Planer

Styret ser for seg å jobbe med problematikken med vann fra balkonger i blokkene, rehabilitering av rekkehusgarasjer, opprettelse av fartsdempende tiltak og vedlikehold / utskifting av trapper i borettslaget.

Rehabilitering/investering

Det er investert midler i tre nye leiligheter og disse er klare for salg i løpet av våren 2024.

Større vedlikeholdsoppgaver

Foruten det som nevnt tidligere i denne beretningen har borettslaget i neste styreår ingen større vedlikeholdsoppgaver ferdig planlagt utover bytte av kledning på rekkehusene.

Uforutsette hendelser

Beklageligvis så måtte borettslagets Wille (traktor) på en uforutsett reparasjon som innebar at borettslaget i en periode hadde redusert maskinpark. Dette skjedde i en periode hvor det også kom uvanlig store mengder med snø. Dette ga naturlig nok borettslagets vaktmester store utfordringer, men klare å løse dette på en tilfredstillende måte. I lys av dette vil styret å se på løsninger slik at borettslaget ikke opplever lignende situasjoner i fremtiden.

Samarbeid

Borettslaget har et godt samarbeid med NOHA (brannslukningsutstyr), Rørlegger-Sentralen AS (rørlegger), Elektro Fagmannen AS (elektriker), Vassnes Graving AS (postkasseskilt) og P-Service AS (parkeringsselskap) gjennom det siste styreåret.

Serviceavtaler

Borettslaget har en serviceavtale med Rentokil for bekjemping av skadedyr og gnagere, en serviceavtale med Crawford/Assa Abloy om ettersyn og vedlikehold av garasjeporter i felles garasjeanlegg, en serviceavtale med GK Ventilasjon AS på ventilasjonsanlegg i garasjeanleggene og en serviceavtale med NOHA AS om kontroll av brannvernustyr.

Skadedyr og insekter

Alle beboere må være oppmerksom på dette. I den grad det er mulig må beboere ta ansvaret for at slike elementer ikke dras inn i andelene. Skulle det skje er det viktig at styret/vaktmester varsles omgående slik at riktige tiltak kan settes inn for å forhindre spredning.

Styremøter

Det har vært styremøte én gang i måneden (den andre tirsdagen i hver måned), med unntak av i juli. I tillegg har styret hatt møter når et spesielt behov har meldt seg, samt at vi har dager/kvelder hvor større planlegging og drøfting som ikke passer inn under styremøtene blir gjennomgått. Det har vært god løpende dialog styremedlemme imellom i hele perioden.

Økonomihåndtering

Økonomihåndtering i borettslaget kan kalles periodebasert. Det er perioder i løpet av året som innebærer større utbetalinger enn andre. Disse faller som regel i januar, april, juli og oktober. Primært er dette betaling av faste løpende avtaler som TV-avtale, forsikringspremie og kommunale avgifter.

Utbetaling av penger må alltid godkjennes av to styremedlemmer, og normalt sett er det styreleder og nestleder som håndterer dette.

Justering av felleskostnader og fellesgjeld etter rehabiliteringsprosjektet er ferdigstilt.

Lån

Borettslag har tre lån, hvorav to er felles og ett som skal nedbetales av blokkbeboere.

1. "Vinduslånet" fra 2013-14 (Handelsbanken lån nr. 8398 71 45504), opprinnelig på 25 MNOK. Lånet er pr 31.12.23 nedbetalt til kr. 12 443 415.
2. Et «rehabiliteringslån-blokk» fra 2021 (Handelsbanken lån nr 8398 72 03725) på 17 MNOK som skal nedbetales av blokkbeboerne, fordelt etter felleskostnadsbrøken for hver enkelt leilighet. Både styret og beboerne kan følge med at dette går rett for seg, ettersom en linje i notene i årsregnskapet kommer til å inneholde en ny linje, "Rørrehab blokk", som angir hvor mye beboerne har innbetalt til OBOS, mens notene også angir betalte renter og gebyr på dette lånet, og hvor mye som er betalt i avdrag. Summen av renter, gebyr og avdrag trekkes fra innbetalt beløp, og resten kan eventuelt (akkumulert) brukes til en årlig ekstra nedbetaling. Lånet er pr 31.12.23 nedbetalt til kr 15 823 679
3. Et «felleslån på kr. 28.342.354 fra 2021 (Handelsbanken lån nr. 8398 72 03733) som dekker resten av rørrehabiliteringen og andre lånefinansierte aktiviteter i 2020-21, og nedbetales av alle beboerne i fellesskap. Dette lånet er pr 31.12.23 nedbetalt til kr. 26 381 206.

Samlet pantegjeld pr 31.12.22 er kr. 54 648 300. Dette er kr 1 966 407 lavere enn ved forrige

Lutvannkollen Borettslag

årsskifte.

Styret ønsker å fortsette med ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld når det er mulig, for å holde husleieøkningen så lav som mulig nå når rentene øker.

Styrehonorar

Da det i fjorårets generalforsamling ble valgt ekstern styreleder så innebar det at honoraret skulle forskutteres månedlig, ref avtale. Det betyr at det fra og med mai 2023 til og med april 2024 er blitt utbetalt styrehonorar til ekstern styreleder. Forhåndsavtalt honorar var pålydende kr 300 000 hvor kr 200 000 er blitt utbetalt og kostnadsført i 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er ca kr 9 000 000 lavere enn budsjettet og skyldes at inntekter fra salg av nye leiligheter er utsatt til 2024.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 430 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene var ca kr 300 000 lavere i 2023 enn året før. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Lutvankollen Borettslag har tre lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 1 januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lutvannkollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LUTVANKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 388 514, KUNDENR. 449

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 919 563	6 171 559	3 919 563	2 816 152
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		408 854	2 259 247	11 972 800	9 778 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	588 715	564 018	424 000	240 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-132 130	-20 875	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 966 407	-5 053 625	-2 156 000	-1 862 000
Innskudd øremerket bankkonto		-2 443	-761	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 103 411	-2 251 996	10 240 800	8 156 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 816 153	3 919 563	14 160 363	10 972 352

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 917 394	4 688 622
Kortsiktig gjeld	-1 101 241	-769 059
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 816 153	3 919 563

LUTVANKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 388 514, KUNDENR. 449

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 056 855	15 631 620	17 030 000	18 598 000
Andre inntekter	3	58 830	1 306 648	9 050 000	9 000 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 115 685	16 938 268	26 080 000	27 598 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 293 082	-1 157 460	-1 085 000	-1 211 000
Styrehonorar	5	-600 000	-620 000	-400 000	-500 000
Avskrivninger	14	-588 715	-564 018	-424 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-14 500	-32 500	-14 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-242 395	-232 625	-245 000	-257 000
Konsulenthonorar	7	-193 143	-59 053	-25 000	-30 000
Kontingenter		-47 800	-47 200	-47 200	-47 800
Drift og vedlikehold	8	-3 175 853	-3 417 515	-4 055 000	-4 110 000
Forsikringer		-1 045 374	-960 336	-1 052 000	-1 170 000
Kommunale avgifter	9	-2 575 764	-2 096 804	-2 482 000	-2 897 000
Energi/fyring		-1 569 404	-1 700 433	-1 875 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 593 177	-1 410 782	-1 520 000	-1 680 000
Andre driftskostnader	10	-1 328 353	-1 000 610	-833 000	-988 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 267 559	-13 299 337	-14 057 200	-14 700 800
DRIFTSRESULTAT		2 848 125	3 638 931	12 022 800	12 897 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	191 706	134 686	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-2 630 977	-1 514 370	0	-3 169 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 439 271	-1 379 684	50 000	-3 119 000
ÅRSRESULTAT		408 854	2 259 247	11 972 800	9 778 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		408 854	1 635 604		
Reduksjon udekket tap		0	623 643		

LUTVANKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 388 514, KUNDENR. 449

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 018 750	70 018 750
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	14	1 335 829	1 792 414
Miljøbankkonto, øremerket		169 770	64 833
SUM ANLEGGSMIDLER		72 957 172	73 308 820
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 044 300
Forskuddsbetalte kostnader		331 789	250 838
Andre kortsiktige fordringer	15	29 474	4 601
Driftskonto OBOS-banken		651 445	1 036 250
Skattetrekkskonto OBOS-banken		68 089	73 664
Sparekonto OBOS-banken		2 827 336	2 276 860
Innestående i andre banker		9 260	2 110
SUM OMLØPSMIDLER		3 917 394	4 688 622
SUM EIENDELER		76 874 565	77 997 442
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 236 x 100		23 600	23 600
Opptjent egenkapital		2 044 458	1 635 604
SUM EGENKAPITAL		2 068 058	1 659 204
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	54 648 300	56 614 707
Borettsinnskudd	17	18 890 400	18 890 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	166 566	64 072
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 705 266	75 569 179
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		735 443	425 777
Skyldige offentlige avgifter	19	123 404	122 516

Lutvankollen Borettslag

Påløpte renter		72 324	52 620
Påløpte avdrag		63 641	75 423
Annen kortsiktig gjeld	20	106 430	92 723
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 101 241	769 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 874 565	77 997 442
Pantstillelse	21	108 911 000	108 911 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.mars 2024
Styret i Lutvankollen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/ Marielle Sørhus/s/ Jan Terje Ødegaard/s/
Tone Lise Lønøy-Tjeransen/s/ Anne Lise Sundsbø/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 962 672
Rørrehab blokk	1 138 812
TV - Telenor	943 360
Internett	573 600
Trappevask	265 650
Garasjeleie	219 245
Eiendomsskatt	94 980
Parkering	61 100
El-bil	35 400
Rørrehab blokk oktober 2023	18 230
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 313 049

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-122 388
Garasje	-70 300
Parkering	-21 200
Rørrehab blokk	-17 136
TV - Telenor	-12 864
Internett	-7 200
Trappevask	-4 830
Rørrehab blokk oktober 2023	-276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 056 855

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie parkeringsplass	3 600
Tilbakeført tapsavsetning 2019	3 929
Tilbakebetalt for mye betalt parkering i 2021	1 000
Viderefakturert kostnad fra 2022	588
Lading av kjøretøy mm	1 350
Nettinnbetalinger	7 000
Nøkler	16 650
Skilt	198
Utleie	24 515
SUM ANDRE INNTEKTER	58 830

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-614 586
Overtid	-272 328
Påløpte feriepenger	-106 430
Fri bil, tlf etc.	-5 483
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-242 251
Pensjonskostnader innskudd	-16 244
AFP-pensjon	-19 649
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Kantinekostnader	-7 648
Arbeidsklær	-12 428
Andre personalkostnader	-45
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 293 082

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 392
Norconsult Norge AS	-166 751
SUM KONSULENTHONORAR	-193 143

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Altiplan AS	-98 288
Tradisjonelt Bygg Håndverk AS	-702 474
Tegl & Murerfirma Strømberg AS	-32 100
A. Hansen Gruppen AS	-177 158
Oslo kommune	-72 140

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 082 159

Drift/vedlikehold bygninger	-463 474
Drift/vedlikehold VVS	-174 649
Drift/vedlikehold elektro	-321 432
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-314 831
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 473
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-295 683
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-37 385
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-245 584
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-47 805
Kostnader leiligheter, lokaler	-23 320
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-88 058

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 175 853

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-94 794
Vann- og avløpsavgift	-1 620 104
Feieavgift	-8 415
Renovasjonsavgift	-852 451
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 575 764

NOTE: 10**TV-ANLEGG/BREDBÅND**

TV/bredbånd Telenor	-1 021 739
Fibernettt fellesavtale Globalconnect	-571 437
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 593 177

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 561
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 179
Verktøy og redskaper	-24 531
Telefon-/kontormaskiner	-5 598
Driftsmateriell	-171 195
Lyspærer og sikringer	-17 834
Vaktmestertjenester	-312 694
Vakthold	-82 341
Renhold ved firmaer	-255 640
Andre fremmede tjenester	-16 269
Kontor- og datarekvisita	-20 680
Trykksaker	-4 060
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 800
Andre kontorkostnader	-17 769
Telefon/bredbånd	-9 526
Telefon, annet	-2 465
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 185
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-207 552
Bilgodtgjørelse	-4 599
Reisekostnader	-302
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 065
Velferdskostnader	-57 008
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 328 353

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 310
Renter øremerk. bankkto i OBOS-banken	2 443
Renter av sparekonto i OBOS-banken	77 336
Kundeutbytte fra Gjensidige	105 674
Andre renteinntekter	943
SUM FINANSINTEKTER	191 706

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-607 748
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-758 496
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 264 282
Renter på leverandørgjeld	-451
SUM FINANSKOSTNADER	-2 630 977

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	64 550 000
Påkostning 2021	5 468 750
SUM BYGNINGER	70 018 750

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.115/bnr.71 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Verktøyvogn		
Tilgang 2018	25 054	
Avskrevet tidligere	-25 053	1
Henger		
Tilgang 2020	35 000	
Avskrevet tidligere	-21 000	
Avskrevet i år	-7 000	7 000
Hilti kombihammer		
Tilgang 2016	17 979	
Avskrevet tidligere	-17 978	1
Kompressor		
Tilgang 2017	21 069	
Avskrevet tidligere	-21 068	1
Kopimaskin		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	1
Snøfreser		
Tilgang 2020	343 849	
Avskrevet tidligere	-206 309	
Avskrevet i år	-68 770	

Lutvannkollen Borettslag

		68 770
Utstyrshengere		
Tilgang 2023	132 130	
Avskrevet i år	-26 426	
		105 704
Wille 665		
Tilgang 2019	2 262 500	
Avskrevet tidligere	-1 292 857	
Avskrevet i år	-323 213	
		646 430
Audio-/videoutstyr		
Tilgang 2021	21 875	
Avskrevet tidligere	-5 104	
Avskrevet i år	-4 375	
		12 396
Avfallsanlegg		
Tilgang 2011	1 662 264	
Avskrevet tidligere	-1 662 263	
		1
Ballbinge		
Tilgang 2021	721 251	
Avskrevet tidligere	-159 198	
Avskrevet i år	-144 250	
		417 803
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2020	22 690	
Avskrevet tidligere	-11 534	
Avskrevet i år	-5 578	
		5 578
Diverse utstyr		
Tilgang 2022	20 875	
Avskrevet tidligere	-1 094	
Avskrevet i år	-4 375	
		15 406
Sandsilo		
Tilgang 2013	60 000	
Avskrevet tidligere	-59 999	
		1
Traktorgarasje		
Kostpris	236 400	
Avskrevet tidligere	-174 936	
Avskrevet i år	-4 728	
		56 736
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 335 829
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-588 715

Lutvannkollen Borettslag

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 414
Faktura fra Bygg & Eiendomsservice skal viderefaktureres	27 060
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 474

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken. Lånenummer 8398 72 03733

Rørrehabilitering

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-28 342 354	
Nedbetalt tidligere	1 238 306	
Nedbetalt i år	722 842	
		-26 381 206

Handelsbanken. Lånenummer 8398 720 3725

Blokklånet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	742 749	
Nedbetalt i år	433 572	
		-15 823 679

Handelsbanken. Lånenummer 8398 71 45504

Vinduslånet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2013	-9 009 560	
Utbetalt 2014	-15 990 440	
Nedbetalt tidligere	11 746 592	
Nedbetalt i år	809 993	
		-12 443 415

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-54 648 300
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-18 821 500
Innskudd 2016	-68 900

SUM BORETTSINNSKUDD	-18 890 400
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-166 566
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-166 566

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-68 089
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 315
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-123 404

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-106 430
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-106 430

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 890 400
Pantelån	54 648 300
Påløpte avdrag	63 641
TOTALT	73 602 341

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

Bygninger	70 018 750
Tomt	1 432 823
TOTALT	71 451 573

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90338165. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering i perioden 2008 - 2021 Lutvannkollen Borettslag			
2021	Nye leiligheter		Totalt 5 469 000,-
2021	Rørrehabilitering		Totalt 5 095 000,-
2020	Rørrehabilitering i blokkene		Totalt 40 430 770,-
2019	Rørrehabilitering i blokkene, oppstart med kostnad i 2019		130 216,-
2018	Ingen større prosjekter/installasjoner gjennomført		
2017	Nye lekeplasser Vifte anlegg og garasje		735 000,- 1 132 000,-
2016	Fasade- og garasjerehabilitering Rehabilitering traktorgarasje		7 683 832,- 45 500,-
2014/ 15	Vindusprosjekt og bytte av dragere mm.	S-bygg vindusprosjekt Bytte av dragere Lys blokker og garasje Maling VVS Garasjeporter	16 800 000,- 1 800 000,- 526 000,- 247 000,- 233 000,- 184 000,-

		Brannslukningsutstyr og brannvern	138 000,-
		Konsulenttjenester tilknyttet betong	73 000,-
		Trefelling	63 000,-
2013	Vindusprosjekt, bytte av panel m.m	S-bygg, vindusprosjekt	3 700 000,-
		Bytte av panel i rekkehusene	2 500 000,-
		Bytte av varmtv.tanker i blokkene	909 000,-
		Maling av rekkehusene	440 000,-
		Prosjektledelse Boro-Prosjekt	216 000,-
		Betonganalyse av Ødegård og Lund	84 000,-
2012	Paneling av rekkehus mm	Ny gruscontainer	50 000,-
		Ventilasjonsrens i blokkene	140 000,-
		Nye brannslukkere etc	75 000,-
		Paneling av rekkehusene	528 000,-
		Maling av oppgangene i blokkene	300 000,-
		Nye branndører i garasjer	35 000,-
2011	Nytt avfallsanlegg		1 662 264,-
2008	Oppgradert kabel-tv anlegget		

INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A

Kollektiv avtale med Telenor

Forslagsstiller styret:

Kommentarer fra styret

I dag har vi en felles avtale for leveranse av TV gjennom Telenor, og en felles avtale for leveranse av internett gjennom Broadnet (tidligere Lynet). TV-avtalen var tidligere "bakt" inn i felleskostnadene for borettslaget og det var aldri synlig hva avtalen faktisk kostet den enkelte. Når den var "bakt" inn i felleskostnadene, så ble kostnaden delt etter fordelingsbrøken og ikke jevnt på hver enkelt. Det vil si at jo større andel man hadde, jo større del av TV-avtalen betalte man. Dette ble gjort om etter at man valgte Lynet (nå Broadnet) som leverandør av internettforbindelse i borettslaget, slik at kostnaden ble rettferdig fordelt. Disse to avtalene koster hver enkelt i dag totalt kr. 608,- per måned.

Når det kommer til felles TV- og internettleveranse for borettslaget er det mange forhold som det må tas hensyn til før generalforsamlingen fatter en beslutning.

Generalforsamlingens beslutning vil også legge en del føringer for hvilket handlingsrom styret har for å hente inn tilbud og hvilken type avtale som kan velges.

- 1) Ved å unnlate å ha en felles TV-avtale vil de leverandører styret har vært i kontakt med av slike avtaler kun levere TV via fibernett. Dette grunnet at drifting av coax-nett, som TV-leveransen leveres på i dag, ikke er lønnsomt hvis man ikke har en kollektiv avtale. Det betyr at hvis internettforbindelsen ligger nede, så vil også TV-tjenestene ligge nede. I dag leveres TV-tjenester over coax-nettet i borettslaget, og er ikke avhengig av internett (med unntak av tjenesten T-We).
- 2) Det må avklares om det finnes tilbydere som fortsatt leverer TV-tjenester via coax-nett, eller om det nå, uavhengig om det er en kollektiv avtale eller ei, kun leveres via internett/fiber?
- 3) Leverandører av internettjenester blir berøvet muligheten til å levere kollektive TV-tjenester hvis det vedtas at man ikke skal ha en kollektiv avtale for TV-tjenester. Hva som da skjer med prisnivået på en eventuell avtale om levering av internettjenester er vanskelig å forutse. Selv om det har vært noen utfordringer med leveransen til Broadnet, så har borettslaget i dag en meget prisgunstig kollektiv avtale, og det er i skrivende stund ikke varslet prisendringer i denne.
- 4) Tidene har endret seg for felles avtaler, og det finnes tilbydere som tilbyr en felles avtale for TV- og internettleveranse via fiber (muligens via fiber og coax). Dette innebærer at de som ikke benytter lineær-TV kan velge å ikke ha noen kanaler, men heller gå opp i internetthastighet (maksimalt 500Mbps ut fra den informasjon styret

besitter per nå), mens de som ønsker begge deler kan ha en grunnpakke med TV-kanaler, og lavere hastighet på internettforbindelsen (eller betale ekstra for høyere hastighet). Denne type avtale vil ha samme problemstilling som i punkt 1, og prisnivået (gitt høy hastighet) antas å bli det samme som dagens løsning. Dette gir da ingen direkte besparelser.

- 5) Hvor stor er den faktiske andelen som ikke benytter seg av lineær-TV i dag? Det foreligger ingen konkrete tall på dette, og forrige gang det var oppe å gå bort fra dagens opplegg med felles avtale var det et ganske stort flertall som ville beholde fellesordningen. Dette ble klart gjennom en spørreundersøkelse som styret avholdt, hvor det ble mottatt 75 svar på om man skulle fortsette med felles TV-avtale, at styret skulle inngå en felles avtale kun for de som ønsket lineær-TV eller at hver enkelt skulle finne sin egen tilbyder. 58,7% av svarene undersøkelsen mente at man skulle fortsette med en felles avtale.
- 6) En kollektiv TV-avtale vil være mer prisgunstig per person enn en kollektiv / egen avtale for noen, og hvis det da vedtas en nedleggelse av kollektiv TV-avtale for hele borettslaget, ønsker ikke styret å sitte som et mellomledd mellom beboer og tilbyder av TV-tjenester da dette vil medføre unødvendig ekstra administrasjon og ekstraarbeid. Oppsummert mener styret at det er mange faktorer som er uavklart og usikkert, og styret har dermed ingen definitiv formening rundt forslaget som har blitt fremmet. Styret ønsker å overlate til generalforsamlingen å fatte et vedtak. Styret trenger et vedtak som eventuelt ikke bare avslutter dagens kollektive avtale, hvis det vedtas, men gir styret tillatelse og handlingsrom til å gjøre noe rundt internettleveransene i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret overlater til generalforsamlingen å fatte ett av to mulige vedtak.

- 1) Styret gis tillatelse til å reforhandle dagens avtaler for leveranse av TV- og internettjenester i borettslaget, eventuelt videreføre dagens avtaler eller inngå ny(e) avtaler. Det bør legges vekt på å ha tjenestene levert fra en tilbyder, selv om dette vil innebære leveranse av TV-tjenester via fiber.

eller:
- 2) Generalforsamlingen vedtar å avslutte ordningen med felles TV-avtale og gir styret tillatelse til å reforhandle dagens avtale for internettleveranse, eventuelt å videreføre avtalen eller inngå en ny. Det skal legges vekt på pris til den enkelte.

FORSLAG B:**Forslag til nytt punkt husordensreglement****Forslagsstiller Olga Mirochnikova og Bjørn Øystein Kroken Lindebergåsen 47B**

Forslag til nytt punkt 2.1 (12) i husordensreglementet:

Bakgrunn

Vi plages av sjenerende tobakksrøyklukt i vår leilighet. Røyklukten får vi inn via lufteventilene over vinduer på stue og soverom. Røyklukten kommer fra røyking på verandaen to etasjer under oss. Under oss er det innglassede balkonger. Dette bidrar til at røyken siver oppover langs veggen/mellom balkongene og trekkes inn i lufteventilene.

Vi får naboens røyk inn på vårt soverom, gjerne rundt klokken 2230-2330 i det vi skal legge oss til å sove. Det forekommer også klokken 0530-0600 både i ukedager og helger. Av og til våkner vi av den sterke røyklukten klokken 0530. Dette er en klar ulempe for oss, påført av andre andelseieres bruk av sin andel.

Denne gangen gjelder det oss - neste gang kan det gjelde for andre som har eller får naboer som røyker.

Vi bor i blokk og har forståelse for at vi til en viss grad må tåle både lyder og lukter fra naboer.

Hvor mye man skal tåle er regulert i borettslagsloven §5-11, første ledd:

«Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.»

Selv om hver enkelt andelseier har eksklusiv bruksrett til balkonger, må man likevel finne seg i at det kan være visse restriksjoner i bruken av dem, på samme måte som man må finne seg i at det skal være allminnelig ro og orden inne i boligen til gitte tidspunkter.

Husordensreglene i Lutvannskollen borettslag sier blant annet:

- det skal være alminnelig ro og orden mellom 2200-0600 og ingen andel eller andre rom må brukes slik at andre sjeneres
- sang og musikkøvelser, boring, banking og tilsvarende støy er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00 på hverdager
- Banking, boring og tilsvarende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager.

Det er heller ikke tillatt å riste/banke tøy eller tekstiler over rekkverk på balkong. Dette fordi det er til skade eller ulempe for andelseier i etasjen under.

Det kan derfor også gis restriksjoner på røyking på balkongen når dette er til ulempe for andre andelseiere. Slik ventilasjonssystemet er utformet i borettslagets blokkleiligheter, gir røyking på balkong ulempe for andre andelseiere.

Vi mener også at en slik restriksjon vil bidra til å heve borettslagets og strøkets anseelse. Det kan virke positivt ved salg av leiligheter i borettslaget. Toleransen for å bli utsatt for passiv røyking eller ubehag fra andres tobakksrøyk blir stadig lavere for de fleste i samfunnet. Om borettslaget kan skilte med restriksjoner som vi foreslår, vil det bidra til at leilighetene blir mer attraktive i boligmarkedet.

Vi vil også minne om at selv om du ikke plages av røyk fra din nabo i dag, så kan dette raskt endre seg om nye naboer flytter inn. Er du plaget av for eksempel astma, vil du utsettes for særlig ulempe og plager om naboen røyker på balkongen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar inn følgende restriksjon i husordensreglene hva gjelder røyking på balkong i blokkleilighetene:

Røyking på balkongen i blokkleilighetene er ikke tillatt mellom klokken 20.00-08.00, alle dager. Åpne vinduer og dører fører til spredning av røyk. Vinduer og dører må være lukket når røyking pågår.

Dersom dette ikke får flertall i generalforsamlingen ønsker vi subsidiært at følgende restriksjon tas inn i husordensreglementet:

Røyking på balkongen i blokkleilighetene er ikke tillatt mellom klokken 20.00-08.00, alle dager.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslagsstiller

VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling var ikke komplett da innkallingen til generalforsamlingen gikk til trykk. Innstillingen vil bli distribuert andelseiere før generalforsamlingen slik at generalforsamlingen er kjent med denne i

**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR DELTAKELSE I
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
LUTVANKOLLEN BORETTSLAG 17. APRIL 2024**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling

Borettslagets navn: **Lutvankollen Borettslag**

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag

Møtedato: 17.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Fellesrommet Lutvannskollen Borettslag

Til stede: 36 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 40 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Marie Rygh.

Møtet ble åpnet av Carl Fredrik Arntzen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak:

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

Som fører av protokoll ble Marie Rygh foreslått. Som protokollvitne ble

Jan Erik Gulliksen foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Kollektiv avtale med Telenor

Saksframstilling:

I dag har vi en felles avtale for leveranse av TV gjennom Telenor, og en felles avtale for leveranse av internett gjennom Broadnet (tidligere Lynet). TV-avtalen var tidligere "bakt" inn i felleskostnadene for borettslaget og det var aldri synlig hva avtalen faktisk kostet den enkelte. Når den var "bakt" inn i felleskostnadene, så ble kostnaden delt etter fordelingsbrøken og ikke jevnt på hver enkelt. Det vil si at jo større andel man hadde, jo større del av TV-avtalen betalte man. Dette ble gjort om etter at man valgte Lynet (nå Broadnet) som leverandør av internettforbindelse i borettslaget, slik at kostnaden ble rettferdig fordelt. Disse to avtalene koster hver enkelt i dag totalt kr. 608,- per måned.

Når det kommer til felles TV- og internettleveranse for borettslaget er det mange forhold som det må tas hensyn til før generalforsamlingen fatter en beslutning.

Generalforsamlingens beslutning vil også legge en del føringer for hvilket handlingsrom styret har for å hente inn tilbud og hvilken type avtale som kan velges.

- 1) Ved å unnlate å ha en felles TV-avtale vil de leverandører styret har vært i kontakt med av slike avtaler kun levere TV via fibernet. Dette grunnet at drifting av coax-nett, som TV-leveransen leveres på i dag, ikke er lønnsomt hvis man ikke har en kollektiv avtale. Det betyr at hvis internettforbindelsen ligger nede, så vil også TV-tjenestene ligge nede. I dag leveres TV-tjenester over coax-nettet i borettslaget, og er ikke avhengig av internett (med unntak av tjenesten T-We).
- 2) Det må avklares om det finnes tilbydere som fortsatt leverer TV-tjenester via coax-nett, eller om det nå, uavhengig om det er en kollektiv avtale eller ei, kun leveres via internett/fiber?
- 3) Leverandører av internettjenester blir berøvet muligheten til å levere kollektive TV-tjenester hvis det vedtas at man ikke skal ha en kollektiv avtale for TV-tjenester. Hva som da skjer med prisnivået på en eventuell avtale om levering av internettjenester er vanskelig å forutse. Selv om det har vært noen utfordringer med leveransen til Broadnet, så har borettslaget i dag en meget prisgunstig kollektiv avtale, og det er i skrivende stund ikke varslet prisendringer i denne.
- 4) Tidene har endret seg for felles avtaler, og det finnes tilbydere som tilbyr en felles avtale for TV- og internettleveranse via fiber (muligens via fiber og coax). Dette innebærer at de som ikke benytter lineær-TV kan velge å ikke ha noen kanaler, men heller gå opp i internetthastighet (maksimalt 500Mbps ut fra den informasjon styret besitter per nå), mens de som ønsker begge deler kan ha en grunnpakke med TV-kanaler, og lavere hastighet på internettforbindelsen (eller betale ekstra for høyere hastighet). Denne type avtale vil ha samme problemstilling som i punkt 1, og prisnivået (gitt høy hastighet) antas å bli det samme som dagens løsning. Dette gir daingen direkte besparelser.
- 5) Hvor stor er den faktiske andelen som ikke benytter seg av lineær-TV i dag? Det foreligger ingen konkrete tall på dette, og forrige gang det var oppe å gå bort fra dagens opplegg med felles avtale var det et ganske stort flertall som ville beholde fellesordningen. Dette ble klart gjennom en spørreundersøkelse som styret avholdt, hvor det ble mottatt 75 svar på om man skulle fortsette med felles TV-avtale, at styret skulle inngå en felles avtale kun for de som ønsket lineær-TV eller at hver

enkelt skulle finne sin egen tilbyder. 58,7% av svarene undersøkelsen mente at man skulle fortsette med en felles avtale.

- 6) En kollektiv TV-avtale vil være mer prisgunstig per person enn en kollektiv / egen avtale for noen, og hvis det da vedtas en nedleggelse av kollektiv TV-avtale for hele borettslaget, ønsker ikke styret å sitte som et mellomledd mellom beboer og tilbyder av TV-tjenester da dette vil medføre unødvendig ekstra administrasjon og ekstraarbeid. Oppsummert mener styret at det er mange faktorer som er uavklart og usikkert, og styret har dermed ingen definitiv formening rundt forslaget som har blitt fremmet. Styret ønsker å overlate til generalforsamlingen å fatte et vedtak. Styret trenger et vedtak som eventuelt ikke bare avslutter dagens kollektive avtale, hvis det vedtas, men gir styret tillatelse og handlingsrom til å gjøre noe rundt internettleveransene i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret overlater til generalforsamlingen å fatte ett av to mulige vedtak.

Forslag til vedtak:

Vedtak 1:

Styret gis tillatelse til å reforhandle dagens avtaler for leveranse av TV- og internettjenester i borettslaget, eventuelt videreføre dagens avtaler eller inngå ny(e) avtaler. Det bør legges vekt på å ha tjenestene levert fra en tilbyder, selv om dette vil innebære leveranse av TV-tjenester via fiber.

eller

Vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar å avslutte ordningen med felles TV-avtale og gir styret tillatelse til å reforhandle dagens avtale for internettleveranse, eventuelt å videreføreavtalen eller inngå en ny. Det skal legges vekt på pris til den enkelte.

Vedtak: Vedtak 1 vedtatt med overveldende flertall

7. Forslag til nytt punkt husordensreglement

Forslagsstiller Olga Mirochnikova og Bjørn Øystein Kroken Lindebergåsen 47B

Bakgrunn

Vi plages av sjenerende tobakksrøyklukt i vår leilighet. Røyklukten får vi inn via lufteventilene over vinduer på stue og soverom. Røyklukten kommer fra røyking på verandaen to etasjer under oss. Under oss er det innglassede balkonger. Dette bidrar til at røyken siver oppover langs veggen/mellom balkongene og trekkes inn i lufteventilene.

Vi får naboens røyk inn på vårt soverom, gjerne rundt klokken 2230-2330 i det vi skal legge oss til å sove. Det forekommer også klokken 0530-0600 både i ukedager og helger. Av og til våkner vi av den sterke røyklukten klokken 0530. Dette er en klar ulempe for oss, påført av andre andelseieres bruk av sin andel.

Denne gangen gjelder det oss - neste gang kan det gjelde for andre som har eller får naboer som røyker.

Vi bor i blokk og har forståelse for at vi til en viss grad må tåle både lyder og lukter fra naboer.

Hvor mye man skal tåle er regulert i borettslagsloven §5-11, første ledd:

«Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.»

Selv om hver enkelt andelseier har eksklusiv bruksrett til balkonger, må man likevel finne seg i at det kan være visse restriksjoner i bruken av dem, på samme måte som man må finne seg i at det skal være allminnelig ro og orden inne i boligen til gitte tidspunkter.

Husordensreglene i Lutvannskollen borettslag sier blant annet:

- det skal være alminnelig ro og orden mellom 2200-0600 og ingen andel eller andre rom må brukes slik at andre sjeneres
- sang og musikkøvelser, boring, banking og tilsvarende støy er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00 på hverdager
- Banking, boring og tilsvarende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager.

Det er heller ikke tillatt å riste/banke tøy eller tekstiler over rekkverk på balkong. Dette fordi det er til skade eller ulempe for andelseier i etasjen under.

Det kan derfor også gis restriksjoner på røyking på balkongen når dette er til ulempe for andre andelseiere. Slik ventilasjonssystemet er utformet i borettslagets blokkleiligheter, gir røyking på balkong ulempe for andre andelseiere.

Vi mener også at en slik restriksjon vil bidra til å heve borettslagets og strøkets anseelse. Det kan virke positivt ved salg av leiligheter i borettslaget. Toleransen for å bli utsatt for passiv røyking eller ubehag fra andres tobakksrøyk blir stadig lavere for de fleste i samfunnet. Om borettslaget kan skilte med restriksjoner som vi foreslår, vil det bidra til at leilighetene blir mer attraktive i boligmarkedet.

Vi vil også minne om at selv om du ikke plages av røyk fra din nabo i dag, så kan dette raskt endre seg om nye naboer flytter inn. Er du plaget av for eksempel astma, vil du utsettes for særlig ulempe og plager om naboen røyker på balkongen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar inn følgende restriksjon i husordensreglene hva gjelder røyking på balkong i blokkleilighetene:

Forslag 1:

Røyking på balkongen i blokkleilighetene er ikke tillatt mellom klokken 20.00-08.00, alle dager. Åpne vinduer og dører fører til spredning av røyk. Vinduer og dører må være lukket når røyking pågår.

Dersom dette ikke får flertall i generalforsamlingen ønsker vi subsidiært at følgende restriksjon tas inn i husordensreglementet:

Forslag 2:

Røyking på balkongen i blokkleilighetene er ikke tillatt mellom klokken 20.00-08.00, alle dager.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslagsstiller

Vedtak: Forslaget falt.

Forslag 1: 6 for 23 imot. Forslag 2: 10 for 17 imot.

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Heidi Moestue Sannes foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Kari Angell Petersen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Linn Saxrud Johansen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Xaviera Sanchez foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Fritz Arne Langhammer foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Fritz Albregtsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Tamara Butenko Christensen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Fritz Arne Langhammer

Varadelegert Fritz Albregtsen

Vedtak: Valgt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Ranveig Stende Johnsen

Knut Olav Kjævik

Tone Lise Lønøy-Tjeransen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som Velferds-og miljøutvalg foreslås

Tove Aadland Sørvåg

Siri Hanna Svarthumle

Ranveig Stende Johnsen

Fakhra Yasmin

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:22. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Carl Fredrik Arntzen/s/

Fører av protokollen

Navn: Marie Rygh/s/

Protokollvitne 1

Navn: Jan Erik Gulliksen/s/



Tilbud ekstern styreledelse

Lutvannkollen Borettslag

Oslo / 11.04.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi
- Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne
- Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser
- Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt
- Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker
- Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.





Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Lutvannkollen Borettslag org nr. 954 388 514 og Fornebu Forvaltning AS org nr. 919 253 029 er det inngått slik avtale;

§ 1 Oppdragets varighet

Heidi Moestue Sannes velges som ekstern styreleder for Lutvannkollen Borettslag for en periode på ett år fra våren 2024 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2025. Tamara Butenko Christensen velges som **styremedlem/varamedlem** for en periode på ett år fra våren 2024 frem til ordinær generalforsamling avholdes i 2025.

Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak. Vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Lutvannkollen Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for eierens beste.

Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- sørge for at borettslagets budsjett utarbeides, og fremlegge forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørge for at håndtering av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig. Om styreleder finner det hensiktsmessig kan denne oppgaven delegeres til et boende styremedlem.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører.
- Styreleder har personalansvar for vaktmesteren i borettslaget. Den løpende korrespondansen med. Om styreleder finner det hensiktsmessig så kan denne oppgaven delegeres til et styremedlem som bor i laget.





§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid/ansatt personell, nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Lutvannkollen Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Lutvannkollen Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til eksterne styremedlemmer stort kr 300 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 2200,- pr time eks mva for Heidi Moestue Sannes og 1190,- eks mva for Tamara Butenko Christensen. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester etter punkt 6 avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Heidi Moestue Sannes og Tamara Butenko Christensen har hatt som styreleder og styremedlem/varamedlem refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.



§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar ihht til punkt 5 som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Lutvannkollen Borettslag



HUSORDENSREGLER for Lutvannkollen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 9. mai 1990 og sist endret på generalforsamling 21.06.2021

1. INNLEDNING

(1) Lutvannkollen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier borettslagets eiendom. Andelseiere(e) og beboer(e) er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklases stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

(2) Det er andelseier(e) og beboer(e) som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet, og som hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de som bor i borettslaget, er det i denne husorden gitt regler og retningslinjer som det er hver andelseier og beboers ansvar å overholde.

(3) Andelseier(e) og beboer(e) er ansvarlig for sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

2. LEILIGHET OG ANDRE ROM

2.1 Bruk av leilighet og andre rom

(1) Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00, og ingen andel eller andre rom må brukes slik at andre sjeneres.

(2) Sang- og musikkøvelser, boring, banking og tilsvarende støy er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00 på hverdager.

(3) Banking, boring og tilsvarende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager.

(4) Sang- og musikkøvelser er tillatt på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 18.00

(5) Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

(6) Hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig skal naboer varsles.

(7) Ved banking, boring, hamring og andre former for støy skal det utvises mest mulig hensyn.

(8) Det skal utvises varsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg, og i de tidsperioder hvor det skal være ro i leiligheten skal disse dempes.

Åpne vinduer og dører er dårlig lydisolasjon, demp derfor lydkilder når disse står åpne.

(9) Andelseier(e) og beboer(e) skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs, og det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 også ute.

(10) Det er ikke tillatt å oppbevare gass- og eksplosjonsfarlige stoffer i andelen, fellesarealer, kjellerboder eller garasjeanlegg. Propanflasker til gassgriller o.l kan oppbevares på balkonger, etter gjeldende anbefalinger og forskrifter. Gass til lighter og stormkjøkken, til eget bruk og i små kvanta, kan oppbevares i andelen.

(11) For borettslagets fellesrom gjelder de regler som til enhver tid utarbeides av styret.

2.2 Bruk av baderom

(1) Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet. *

(2) Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller på gulvet.

(3) Det skal brukes tetningslist mellom badekar og vegg, samt dusjforheng. Ved oppsetting av dusjkabinett skal dette være et kabinett med kar og lukket avløp til sluk. *

(4) Alt vann fra bading, dusjing eller vask som kommer på gulvet skal straks tørkes opp.

(5) Sluket skal jevnlig renses, for hånd. Det er ikke tillatt å bruke Plumbo eller lignende løsemidler/avløpsåpnere i sluket.

(6) Det skal påses at rørforbindelser og avløp ikke lekker, og at kraner ikke drypper.

(7) Ventil til toalett skal tette når sisternen er full.

(8) Det skal ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som kan tette avløp.

* Kan kun fravikes hvis det legges heldekkende, tett membran.

3. LÅSING AV DØRER, BRUK AV LYS M.M.

(1) Inngangsdørene til blokkene skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller og fellesarealer.

(2) Barn skal ikke overlates nøkkel til borettslagets eiendommer, fellesrom, garasjer eller kjeller uten nødvendig tilsyn av voksne.

(3) Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjeller eller garasje, ei heller oppholde seg i oppganger.

(4) Dører til garasjer skal holdes låst, og det skal påses at garasjeporter er lukket etter inn- og utkjøring.

(5) Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig, og lys skal slukkes når man forlater kjeller, fellesarealer m.m.

(6) Det er ikke tillatt å bruke levende lys, ild eller å røyke i fellesarealer, oppganger og garasjer.

4. LUFTING, VENTILATORER OG ELEKTRISK UTSTYR

(1) Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren i blokkene.

(2) Det er ikke tillatt å montere mekaniske ventilatorer (kjøkken- og badromsvifter o.l) til avtrekkskanaler eller mot yttervegg.

- (3) I rekkehusene tillates det installert avtrekksvifte på bad som trekker ut fuktigheten via gjennomgående kanal opp til og ut på tak.
- (4) I rekkehusene tillates det installert ventilator på kjøkkenet som trekker ut luft via gjennomgående kanal opp til og ut på tak, eller ut gjennom egnet kanal i vegg på kjøkken, forutsatt at denne har kullfilter.
- (5) Det skal være montert panelovner under vinduer i alle rom, med mindre disse er erstattet av en minst like effektiv løsning (varmepumpe, gulvvarme e.l).
- (6) Det skal alltid være en panelovn ved høyt vindu på kjøkkenet i 2-roms leilighetene, med mindre denne er erstattet av en minst like effektiv løsning.
- (7) Varmen på kjøkkenet i 2-roms leiligheter skal ikke justeres ned hvis man reiser på ferie eller skal være borte over lenger tid. Dette for å hindre at vannrør i rørkassen på kjøkkenet fryser.

5. BRANNVERNUTSTYR

- (1) Andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannvernutstyret tilhørende sin andel i fungerende stand, samt sørge for at dette er montert etter gjeldende anbefalinger og forskrifter.
- (2) Andelseier er ansvarlig for løpende vedlikehold og kontroll av funksjonsdyktighet på brannvernutstyret.
- (3) Skadet eller ikke funksjonsdyktig brannvernutstyr skal straks meldes til styret og/eller vaktmester.
- (4) Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og følger andelen.

6. LADING AV BIL

- (1) Gjester kan lade el- og hybridbiler på oppmerkede ladeplasser for gjester. Det er kun el- og hybridbiler som står til lading som kan benytte borettslagets ladestasjoner, uavhengig av tidspunkt på døgnet. Maksimal ladetid på gjesteplass er 12 timer. Pris per kWh for gjester administreres av styret, og skal dekke alle kostnader for borettslagets ladestasjoner.
- (2) Beboere kan lade el- og hybridbiler på egen parkeringsplass ved bruk av ladestasjon fra den til enhver tid gjeldende leverandør til borettslaget av dette.
- (3) Lading av kjøretøy fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg, parkeringsanlegg og fra kontakter i garasjer tilhørende rekkehus er ikke tillatt.

7. BALKONGER OG VINDUER

- (1) Det tillates ikke å luften sengeklær, håndklær eller annet tøy ut av vinduet eller over rekkverk på balkong.
- (2) Det er ikke tillatt å riste/banke tøy eller andre tekstiler i oppgang, ut av vindu eller over rekkverk på balkong.
- (3) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å fjerne snø fra sin balkong slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og skader.

8. TRAPPER, TRAPPEROM

- (1) Ved inngangsdøren til leiligheten skal det ikke plasseres gjenstander som hindrer vask og fremkomst.
- (2) Det skal ikke plasseres gjenstander i fellesarealene som hindrer rengjøring, slikt som sykler, kjelker, ski m.m.
- (3) Det skal ikke plasseres gjenstander eller avfall/søppel i oppganger og inngangspartier.

9. RENOVASJON/SØPPELHÅNDTERING

- (1) Borettslaget har kildesortering og derfor plikter enhver å sortere avfall fra husholdningene.
- (2) Resirkulerbart avfall skal deponeres i de dertil oppsatte beholdere. Dette utgjør p.t. papir og papp, glassemballasje (glassflasker o.l) og metallemballasje (hermetikkbokser o.l)
- (3) Vanlig husholdningsavfall skal sorteres i riktig fraksjon (matavfall, plastavfall og restavfall) i riktig pose, pakkes godt inn og presses mest mulig sammen før det kastes i søppeldunk/søppelbrønn.
- (4) Vanlig husgeråd kan kastes når det blir satt ut containere til dette formålet. Kjøleskap, frysebokser, komfyrer o.l. skal ikke kastes i containerne. Egne bur for sistnevnte blir vanligvis satt frem av vaktmester.
- (5) Spesialavfall (malingsavfall, løsningsmidler, medisiner m.m.) skal ikke hensettes utenfor søppeldunk/søppelbrønn, ei heller avhendes i container, men leveres til godkjent innleveringssted.
- (6) Søppel skal ikke hensettes utenfor søppeldunker/søppelbrønner. Skulle søppeldunk/søppelbrønn være full må avfall kastes i annen søppeldunk/søppelbrønn i borettslaget som har plass, eller oppbevares i andelen frem til søppeldunker/søppelbrønner har blitt tømt.
- (7) For øvrig gjelder den søppelinstruks som til enhver tid er slått opp i/på hvert søppeldunk/skur.

10. UTEOMRÅDENE

- (1) Uteområdene med grøntanlegg (plener, beplantninger, trær o.l.) er felles eiendom og vårt felles sted for aktiviteter av ulike slag. Alle skal bidra til å verne uteområdene ved å følge gjeldende instruks, og foregå med godt eksempel.
- (2) Andelseier(e), beboer(e) og gjester skal verne om trærne og buskene, samt bruke plenen med forsiktighet slik at de ikke slites unødig hardt.
- (3) Sykling er ikke tillatt på plener, og må foregå varsomt slik at man ikke utsetter andre for fare.
- (4) Alt ballspill skal foregå på ballplassen.
- (5) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på uteområdene.

11. DUGNAD

- (1) Alle andelseiere og beboere bør delta på dugnader.
- (2) De som ikke kan delta i det fysiske arbeidet kan gjøre andre oppgaver, f. eks. stå for enkel servering (dele ut is og brus).

12. KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSER**12.1 KJØRING OPP OPPHOLD PÅ VEIER I BORETTSLAGET**

- (1) Det er forbudt å parkere på veiene i borettslaget, og forøvrig utenfor oppmerket plass.
- (2) Kjøring innad i borettslaget må bare skje når dette er høyst nødvendig, for eksempel i forbindelse med tung transport og transport av bevegelseshemmede. Stans foran oppganger og rekkehus er tillatt i maksimalt 15 minutter uten aktivitet ved bilen.
- (3) Det er ikke tillatt å ha motor på tomgang på borettslagets område.
- (4) Eventuelle bommer skal lukkes umiddelbart ved inn og utkjøring.
- (5) Maksimalt tillatt hastighet på borettslagets område er 20 km/t.
- (6) Innad i borettslaget har bilistene vikeplikt for myke trafikanter. For øvrig gjelder vanlige vikepliktsregler.
- (7) Ved rygging av kjøretøy skal særskilt aktsomhet utvises.
- (8) Bevegelseshemmede kan søke styret om dispensasjon fra kjøre- og parkeringsbestemmelsene.
- (9) Parkering i forbindelse med besøk av håndverkere o.l avtales på forhånd med vaktmester.

12.2 CAMPINGVOGNER, BOBILER OG TILHENGERE

- (1) Henstilling av campingvogner, bobiler og tilhengere er ikke tillatt på borettslagets område.
- (2) Campingvogner, bobiler og tilhengere som ikke overstiger størrelsen til en personbil, og ikke blir til hinder for andre, kan henstilles på parkeringsplass som følger andel.

12.3 GJESTEPARKERING

- (1) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen Borettslag.
- (2) Andelseier(e) og beboer(e) kan parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av offentlige helligdager.
- (3) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av personbiler.
- (4) Det er ikke tidsbegrensning på gjesteparkeringen for gjester.
- (5) Biler med reklame/firmalogo, eller biler registrert på firma, tillates ikke på gjesteparkeringen uten parkeringsbevis utstedt av styret/vaktmester.

12.4 REPARASJON, VASK AV KJØRETØY O.L

(1) Reparasjonsarbeid, vask o.l av kjøretøy er ikke tillatt på borettslagets område.

12.5 AVSKILTEDE KJØRETØY

(1) Kjøretøy som er avskiltet må være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og telefonnummer, og kjøretøyet skal ikke være til fare, ulempe eller hinder for andre.

12.6 OPPBEVARING PÅ PARKERINGSPLASSER

(1) Oppbevaring av varehengere, dekk, takgrind, tak- og skiboks og lignende gjenstander er tillatt innenfor den anviste parkeringsplass, så fremt dette ikke er til hinder.

(2) Det er ikke tillatt å oppbevare væsker eller lignende som er brann- eller eksplosjonsfarlige, unntatt det som befinner seg i bilens tanker/holdere.

12.7 LEIDE PARKERINGSPLASSER

(1) Vilkår og pris for parkeringsplasser som leies av borettslaget administreres av styret.

12.8 GENERELT

(1) Styret og vaktmester kan gi dispensasjon fra disse bestemmelser for korte perioder forutsatt forutgående forespørsel med begrunnelse.

(2) For rekkehusgarasjer gjelder eget punkt i borettslagets vedtekter.

13. DYREHOLD**13.1 HUSDYR**

(1) Det er kun tillatt å holde hund, katt, tamme smågnagere, mindre fugler (eksempelvis papegøye) og akvariefisk.

13.2 REGELVERK FOR DYREHOLD

(1) Dyreeier som lufter dyr (unntatt katt) må ha dyr i bånd eller på armen innenfor borettslagets område.

(2) Dyreeier må ha katt i bånd eller på armen innenfor borettslagets område, med mindre denne er kastret. Dette må kunne dokumenteres.

(3) Dyreeier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på området.

(4) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre andre dyr, person(er) eller eiendom i borettslaget.

(5) Dyreeier plikter å følge de retningslinjer som styret gir ved informasjon o.l.

(6) Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret klagens utfall etter forhandlinger med dyreeier og klager.

(7) Hund og katt skal til enhver tid bære identitetsmerke med kontaktinformasjon eller være elektronisk merket.

14. MELDINGER, RUNDSKRIV, BESKJEDER M.M.

(1) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å rette seg etter meldinger som går ut i form av rundskriv eller brev fra styret, eller den styret bemyndiger.

15. GENERELT

(1) Disse husordensregler er å betrakte som vilkår for å være andelseier i Lutvannkollen Borettslag, og brudd på disse er å betrakte som mislighold.

(2) Borettslagets vedtekter inneholder ytterligere bestemmelser om rettigheter, plikter og ansvar.

Vedtekter

for Lutvannkollen Borettslag org nr 954388514

vedtatt på ordinær generalforsamling den: 16. mai 2006

med endring:

26. april 2017

24. april 2018

09. mai 2019

17. juni 2020

02. mai 2022

17. april 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til styrets e-postadresse.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller Lov om burettslag (burettslagslova), kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i burettslagslovas § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. En andelseier som selv bor i andelen kan overlate bruken av deler av andelen til andre. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele andelen i opptil 30 døgn i løpet av ett kalenderår.

Sistnevnte forutsetter at andelseier melder til styret når, hvor lenge og til hvem.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i maksimalt 30 døgn i løpet av ett kalenderår. Hvis bruken av hele boligen overlates til andre, skal styret underrettes i hvert tilfelle dette gjøres.

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

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

5. Vedlikeholdsplikt og bygningsmessige endringer

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter også vinduer innvendig, dører, alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringsskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og/eller utskiftning av det som nevnt i punkt 1, samt tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker.

(3) Andelseier har ansvaret for staking og rensing av avløpsrør frem til felles soilrør, samt sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og takrenner på veranda/balkong og lignende. Andelseier skal sørge for å holde vannrør frostfrie.

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

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

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

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

(8) Andelseier har alt ansvar for eget ildsted og pipe, med unntak av feiing. Dette innebærer alle utgifter for montering, drift og vedlikehold av ildsted og pipe. Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følger av montering og bruk.

(9) Endring (nytt, fjerning eller oppgradering) av ildsted skal andelseier melde til Brann- og redningsetaten. Opprettelse av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og til Plan- og bygningsetaten. Til sistnevnte må andelseier sørge for at søknaden sendes med hjelp av fagfolk. Se også §5-4 (4).

Følgende vilkår gjelder:

- Popen skal ha samme arkitektoniske utforming over tak som øvrige piper i borettslaget, jfr §5-4 (5)
- Søknaden skal inneholde opplysninger om utførende firma.
- Popen og/eller ildstedet skal ikke tas i bruk før den faglig ansvarlige har erklært arbeidene som utført i henhold til forskriftenes krav. Kopi av erklæringen, samt eventuelle ferdigstillingsattester og brukstillatelser skal leveres styret.

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftninger i boligen, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier(e).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- Utskifting av varmtvannsberedere* og vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, og ytterdører til boligen.
- Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.
- Reparasjon eller utskifting av sluk, rør og/eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, unntatt varmekabler.

*Forutsetter at søknad om utskifting er godkjent av styret. Borettslaget besørger kun utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder eller defekter som ikke kan repareres. Data fra SINTEF legges til grunn for levealder.

(4) Andelseier skal gi adgang til boligen, samt annet tilhørende areal, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Dette inkluderer ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers eller annen brukers mislighold til;

- skade på borettslagets eiendom,
- skade på annen eiers andel,
- skade på inventar som naturlig hører andelen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

5-4 Bygningsmessige endringer

(1) Alle bygningsmessige endringer på borettslagets bygninger, inklusivt påbygg, ombygging, oppussing av baderom, samt installasjon av varmepumpe, parabolantenne eller annen innretning som festes gjennom eller utenpå bygningskroppen, m.m., skal ha forhåndsgodkjennelse av styret.

(2) Når styret finner det nødvendig, kan andelseier pålegges å innhente en uttalelse fra fagperson som styret oppnevner, hvor den omsøkte endringen vurderes. Kostnadene ved dette dekkes av beboer.

(3) Styret avgjør om og i hvilken grad den enkelte søknad skal godkjennes ut fra vedtektene, tidligere praksis i borettslaget og de konkrete forhold i det enkelte tilfellet.

(4) Alle bygningsmessige endringer skal utføres på faglig forsvarlig måte, i henhold til de faglige anbefalinger og i tråd med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og regler. Andelseier som utfører bygningsmessige endringer i strid med ovennevnte har det hele og fulle ansvaret for manglene, og for å få disse rettet.

(5) Alle endringer skal gjennomføres i tilnærmet samme utførelse som originalbygningen, og slik at fasaden blir mest mulig enhetlig og i tråd med originalt utseende.

(6) Ved oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom, støtter borettslaget utskifting av sluk og utskifting fra badekar til dusjkabinett, med inntil det beløp som følger av de av styret til enhver tid fastsatte satser for dette. For å få en slik støtte må det foreligge forhåndsgodkjennelse fra styret for oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom.

(7) Andelseier har det hele og fulle indre- og ytre vedlikeholdsansvaret for bygningsmessige endringer andelseier selv eller tidligere andelseiere har foretatt, jfr. burettslagslova § 5-12 (5). Unntatt er de godkjennelser gitt av styret i tråd med tidligere praksis og generalforsamlingsvedtak.

(8) Bygningsmessige endringer utført av en andelseier eller beboer i strid med disse bestemmelsene pliktes omgående fjernet av andelseier eller beboer for egen regning og risiko. Eventuelle skader/merker på bygningen pliktes videre utbedret slik at bygningen settes i tilsvarende stand og utseende som før den urettmessige endringen.

5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus

(1) Rekkehusene kan ses på som å være satt sammen i enheter à 3x3 meter, og dette refereres til som kuber. Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med arkitekttegninger som borettslaget har tilgjengelig. Det kan bygges ut hel eller halv kube på forside eller bakside, ikke utenfor eksisterende bygningskropp, og etter de kombinasjoner som vist i tegninger. Inngangsdør tillates ikke flyttet ut til kant av bygningskropp.

5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighet

(1) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan innglassing av balkong i blokkleilighetene godkjennes. Balkongen skal ikke gjøres om til beboelsesrom eller isoleres.

(2) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan montering av parabolantenne godkjennes. Parabolantennen skal monteres på egen balkong, og slik at ingen del av parabolantennen stikker utenfor bygningens yttervegger eller bygningskropp.

5-7 Varmepumpe

Det tillates ikke installert varmpumpe i noen av borettslagets leiligheter uten styrets godkjenning. I vurderingen av om en søknad skal godkjennes, skal det tas hensyn til naboene og nærmiljøet. De til enhver tid gjeldende regler for støy skal alltid følges. Styret kan videre som vilkår for godkjenning gi instruksjoner om plassering av varmpumpens forskjellige komponenter for å ivareta hensynet til naboene, nærmiljøet, et mest mulig enhetlig og estetisk utseende på fasaden og andre tungtveiende hensyn. Alle utgifter og merutgifter med varmpumpe, herunder installasjon, vedlikehold og evt. annet, dekkes fullt ut av andelseier.

5-8 Rekkehusgarasjene

(1) Garasjene tilhørende rekkehusene vedlikeholdes og forsikres av borettslaget. Styret setter en årlig sum som dekker vedlikehold og forsikring, dette betales sammen med husleien, av eieren i garasjen.

(2) Forsikring skal dekke brann-/innbrudd-/ansvarsforsikring for garasjeanlegget. Forsikringen dekker ikke løssøre og kjøretøy i de enkelte garasjer og/eller skader som den enkelte garasjeeier påfører garasjeanlegget.

(3) Garasjeeier forplikter seg til å behandle all felles eiendom med tilbørlig aktsomhet, og er erstatningspliktig for all skade som skyldes eier selv, dens familie, folk i eiers tjeneste eller andre som eier har gitt adgang til anlegget.

(4) Garasjeeier forplikter seg til å innrapportere feil og skader til styret uten ugrunnet opphold.

(5) Ved eventuell framleie av garasjeplass skal styret underrettes, og framleiekontrakten skal ha en klausul som opphever framleie hvis garasjen overdras.

(6) Inn- og utvendige forandringer av garasjene skal godkjennes av styret.

(7) Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker i garasjen, annet enn kjøretøyets innhold i drivstofftanken.

(8) Garasjeport skal til enhver tid holdes låst.

(9) Garasjeeier kan få overført sin garasje dersom vedkommende flytter til et annet rekkehus i Lutvannkollen borettslag. Garasje- /oppstillingsplass tilhørende det rekkehus som tilflyttes skal da overføres til det rekkehus som fraflyttes.

(10) Garasjen kan kun selges til andre rekkehuseiere i Lutvannkollen borettslag i bytte mot parkeringsplass ute. Eier kan ikke beholde garasjen etter fraflytting fra borettslaget.

(11) Kopi av kontrakt for salg av garasje skal sendes styret og OBOS uten ugrunnet opphold.

5-9 Ladestasjoner

- (1) Det er kun ladebokser / ladestasjoner bestilt av borettslagets til enhver tid samarbeidspartner på dette som tillates montert. Borettslagets vedtekter 5-4 (1) gjelder ikke for oppsetting av ladeboks / ladestasjon.
- (2) Det tillates kun 1 ladeboks / ladestasjon per parkeringsplass.
- (3) Ladebokser / ladestasjoner tilhører parkeringsplassen, og skal dermed følge andelen ved salg.
- (4) Ansvar for vedlikehold av ladebokser / ladestasjoner er andelseiers.
- (5) Styret skal i 2025 reforhandle avtalen med spesielt hensyn til andelseiers kostnader, herunder eventuelt bytte samarbeidspartner / tilbyder.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter burettslagslova § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier for den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslova § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere/brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. burettslagslova § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i § 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslova § 7-12

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagslova av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Kameraovervåking

12-1 Tilgang til kameravisning, opptak og bilder

- (1) Tilgang til de fysiske opptakerne (film og bilder) på stedet skal ikke være tilgjengelig for andelseiere, beboere, styret eller vaktmester, ei heller andre utenforstående (se unntak i punkt 4).
- (2) Leverandøren av kameraanlegget skal på forespørsel hente ut og levere film eller bilde for et angitt tidsrom. Bestilling av dette kan kun gjøres av vaktmester eller styret, ved å sende en e-post til leverandøren. Film og bilder skal kun utleveres til styret via sikker fildelingstjeneste eller minnepenn.
- (3) Vaktmester skal ha tilgang til ett (1) kamera med kun livevisning for å kunne avgjøre om det er behov for brøyting eller strøing. Dette vil være et av kameraene som viser gjesteparkeringen. Andelseiere, beboere, styret og andre utenforstående, skal ikke ha tilgang til livevisning (se unntak i punkt 4).
- (4) Unntak fra ovennevnte gjelder for leverandøren i de tilfeller tilgang er nødvendig grunnet tilsyn, ettersyn, service og reparasjon på anlegget, dets komponenter og tilhørende utstyr.
- (5) Det føres logg av leverandøren for uthenting av bilder, filmer og pålogging til livevisning. Denne logg skal presenteres for generalforsamlingen hvert år.

12-2 Instruks til leverandør

- (1) Instruksen mellom borettslaget og leverandøren kan kun endres av generalforsamlingen.



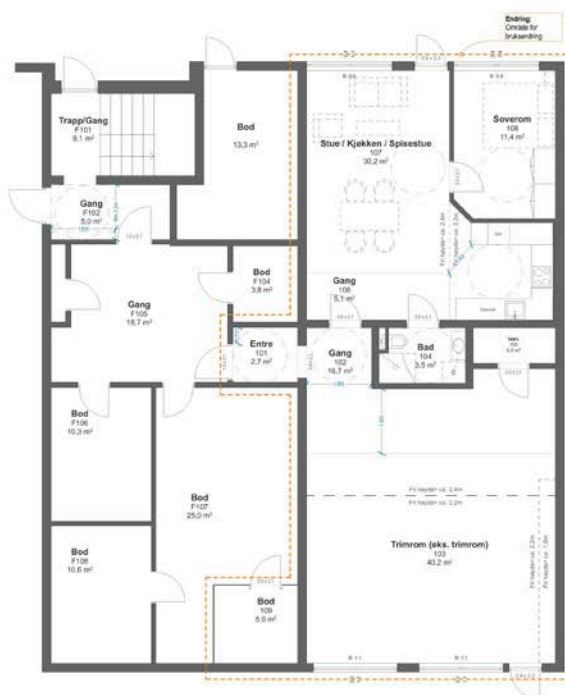
Ole Reistads vei 1 B / Fasade Syd



Endringer: Se notater
Eks. terreng

Alle mål, arealer og høyder må kontrolleres på stedet

ARKITEKT: ALTIPLAN			
KONTAKT: post@altiplan.no			
PROSJEKT: Lutvankollen borettslag			
FASE: Rammesøknad	SITUASJON: Ny situasjon		
ADRESSE: Ole Reistads vei 1B			
GNR: 115	BNR: 190	POSTNR: 1068	POSTSTED: OSLO
Fasade Syd			
REVISJON: A			
TEGNING NR.: A.130.1			
MÅLSTOKK: 1:100	ARK: DIN-A3	DATO: 03/11/2020	

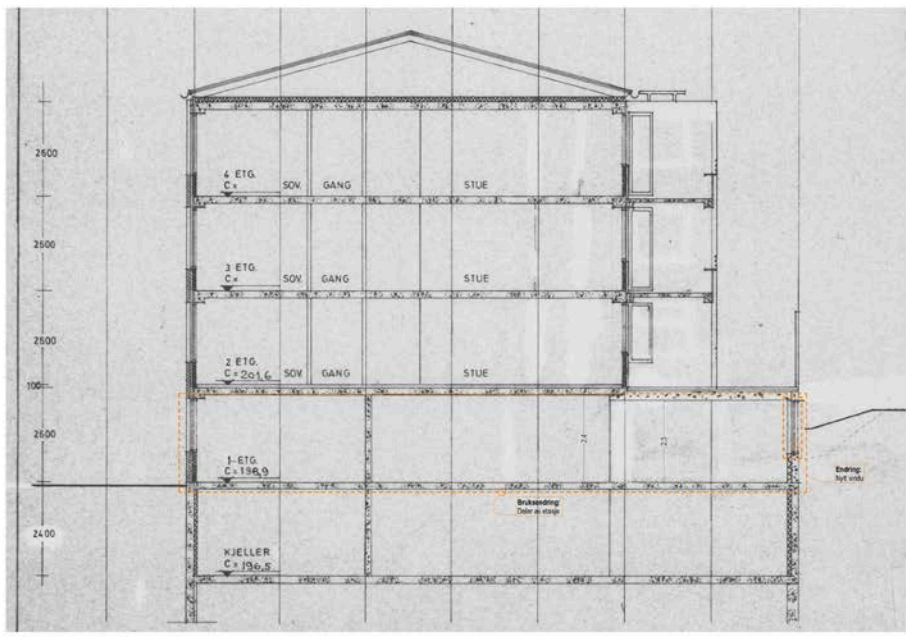


Ole Reistads vei 1 B / 1. Etasje
Endringssøknad

ARKITEKT:	
ALTIPLAN	
KONTAKT: post@altiplan.no	
PROSJEKT:	
Lutvankollen borettslag	
FASE:	SITUASJON:
Endringssøknad	Ny situasjon
ADRESSE:	
Ole Reistads vei 1B	
GNR.:	ENR.:
115	90
POSTNR.:	POSTBYED.:
1068	OSLO
RISIKO:	
1.Etasje ORV1B	
REVISJON:	
C - endringssøknad	
TEGNING NR.:	
A.110.1	
MÅLSTOKK:	ARK. DATO:
1:100	DIN-A3 02.06.2023



 Plan- og bygningssetaten	Adresse: OLE REISTADS VEI 1B	PlottID/Best.nr: 127445 / 86398577	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
	Dato: 25.02.2020	Gnr/Bnr: 115/90	
Bruker: noas	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
Målestokk 1:500		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	Beskrivelse: NR: Dato: Revidert dato:
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3			



Ole Reistads vei 1 B / Snitt 01



Endringer. Se notater
 Endringer. Nytt løsnings
 Alle mål, arealer og høyder må kontrolleres på stedet

ARKITEKT: ALTIPLAN	
KONTAKT: post@altiplan.no	
PROSJEKT: Lutvannkollen borettslag	
FASE: Rammesøknad	SITUASJON: Ny situasjon
ADRESSE: Ole Reistads vei 1B	
GNR.: 115	BNR.: 190
POSTNR.: 1068	POSTBYED: OSLO
RISIKO: S-01 Snitt 01	
REVISJON: A	
TEGNING NR.: A.120.1	
MÅLSTOKK: 1:100	ARK. DATO: DIN-A3 03/11/2020

Ole Reistads vei 1B

Nabolaget Skjønnpå - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lutvannsveien Linje 69	9 min 0.6 km
Trosterud Linje 1, 2	11 min 0.9 km
Nyland stasjon Linje L1	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Skjønnpå skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	21 min 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 6.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

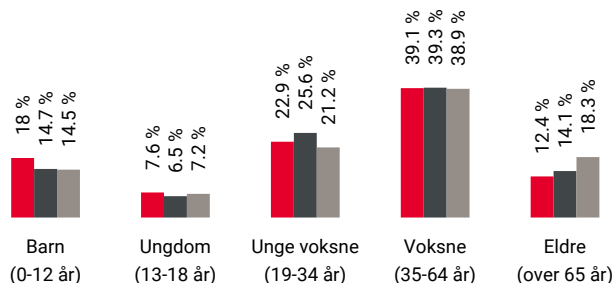
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjønnpå	1 849	818
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lutvanskollen barnehage (1-5 år) 49 barn	1 min 0.1 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Lindeberg	11 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



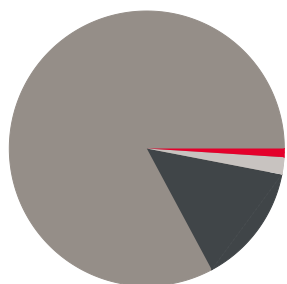
Trygghet der barna ferdes

Trygge 87/100

Sport

⚽ Skjønnhaug skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Lindebergåsen	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Fresh Fitness Jerikoveien	18 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Haugerud	23 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 14% rekkehus
- 82% blokk
- 2% annet

«Østmarka finnes i umiddelbar nærhet med turveier og lysløype. Det er gangavstand til T-bane og buss i området. Butikker i område samt kort vei til større kjøpesentre.»

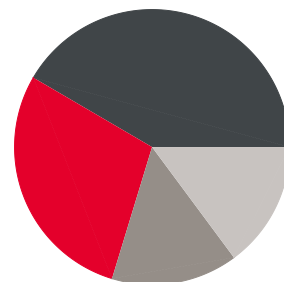
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Lindeberg Senter	11 min	🚶
📍 Lindeberg apotek	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



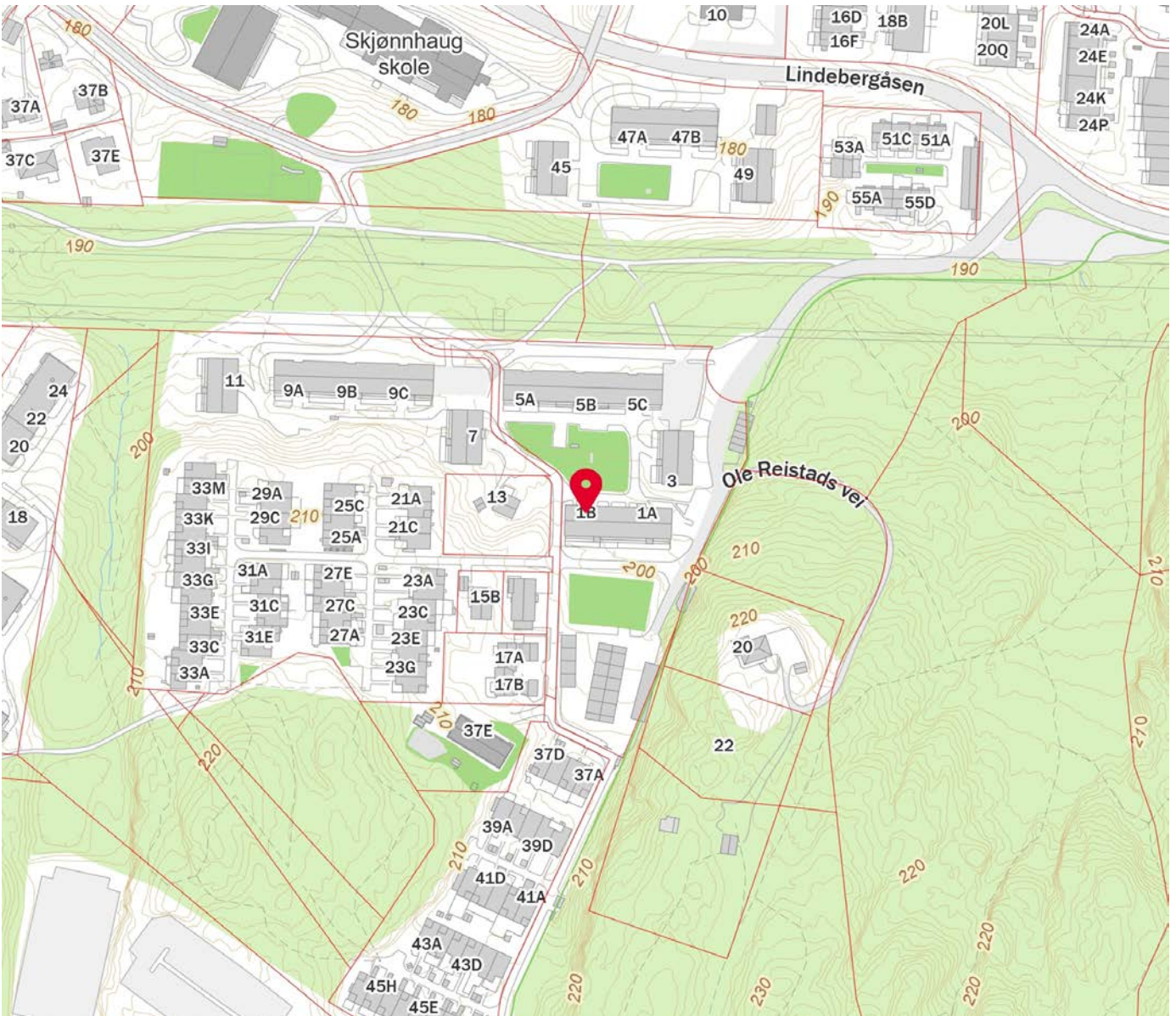
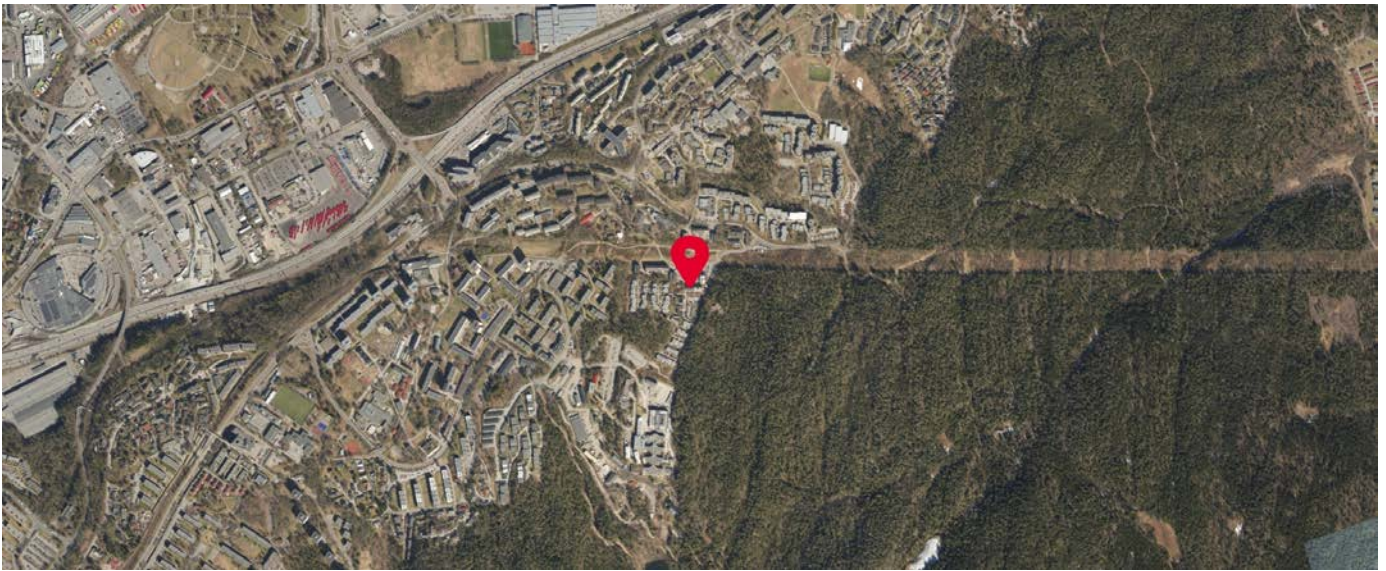
0% 47%

- Skjønnhaug
- Oslo og omegn
- Norge

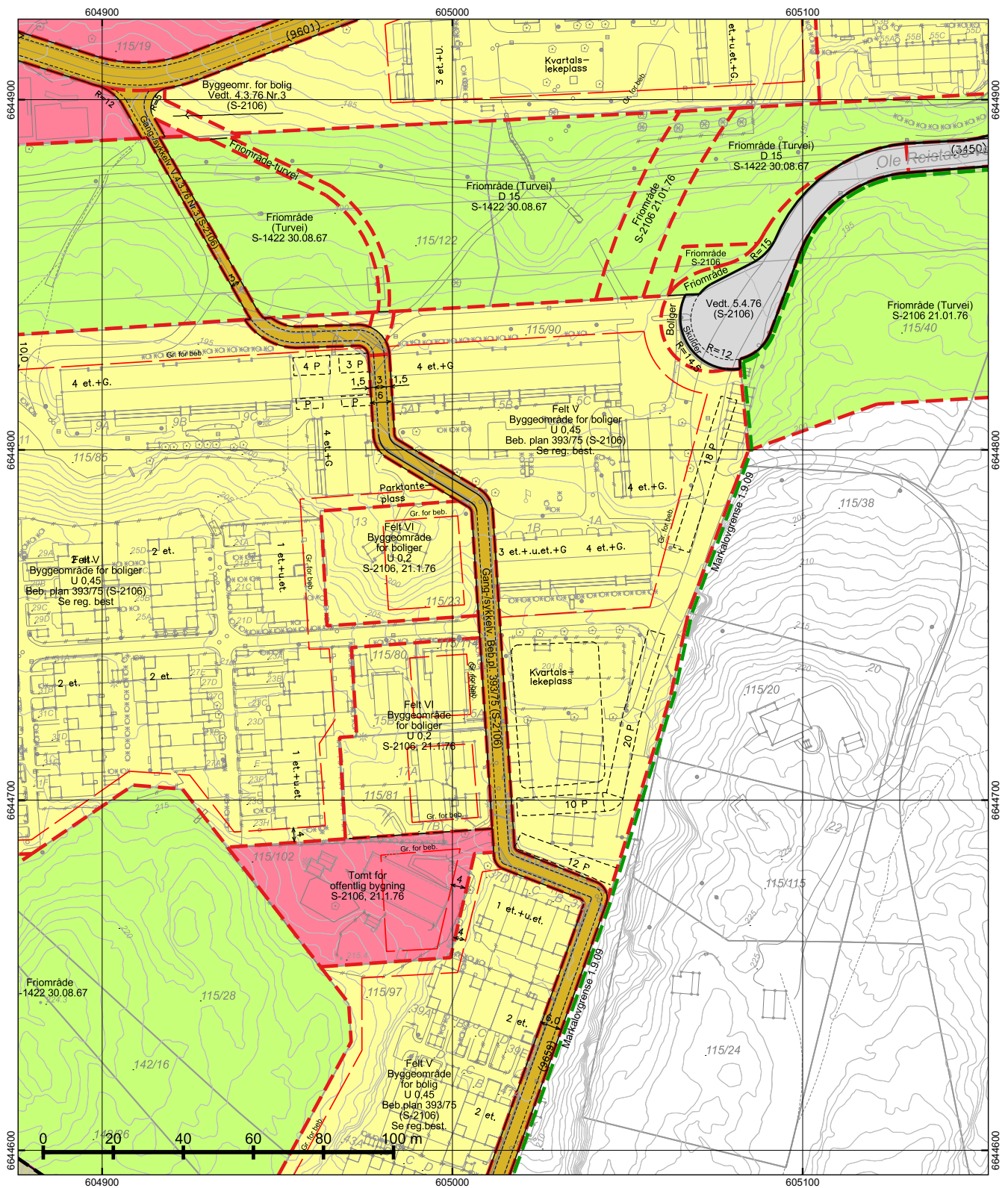
Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 22.11.2024
 Bruker: hkn
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000


Originalformat: A3


Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangifolde innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 325490/ 86501703	Deres ref.: 40255/ BJJJOJ@MSAKTV
Adresse: OLE REISTADS VEI 1B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 115/90	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

 4030 - Forlegning/leir

----- 313 - Skulder - bankett

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrænse

————— Foreløpig plan

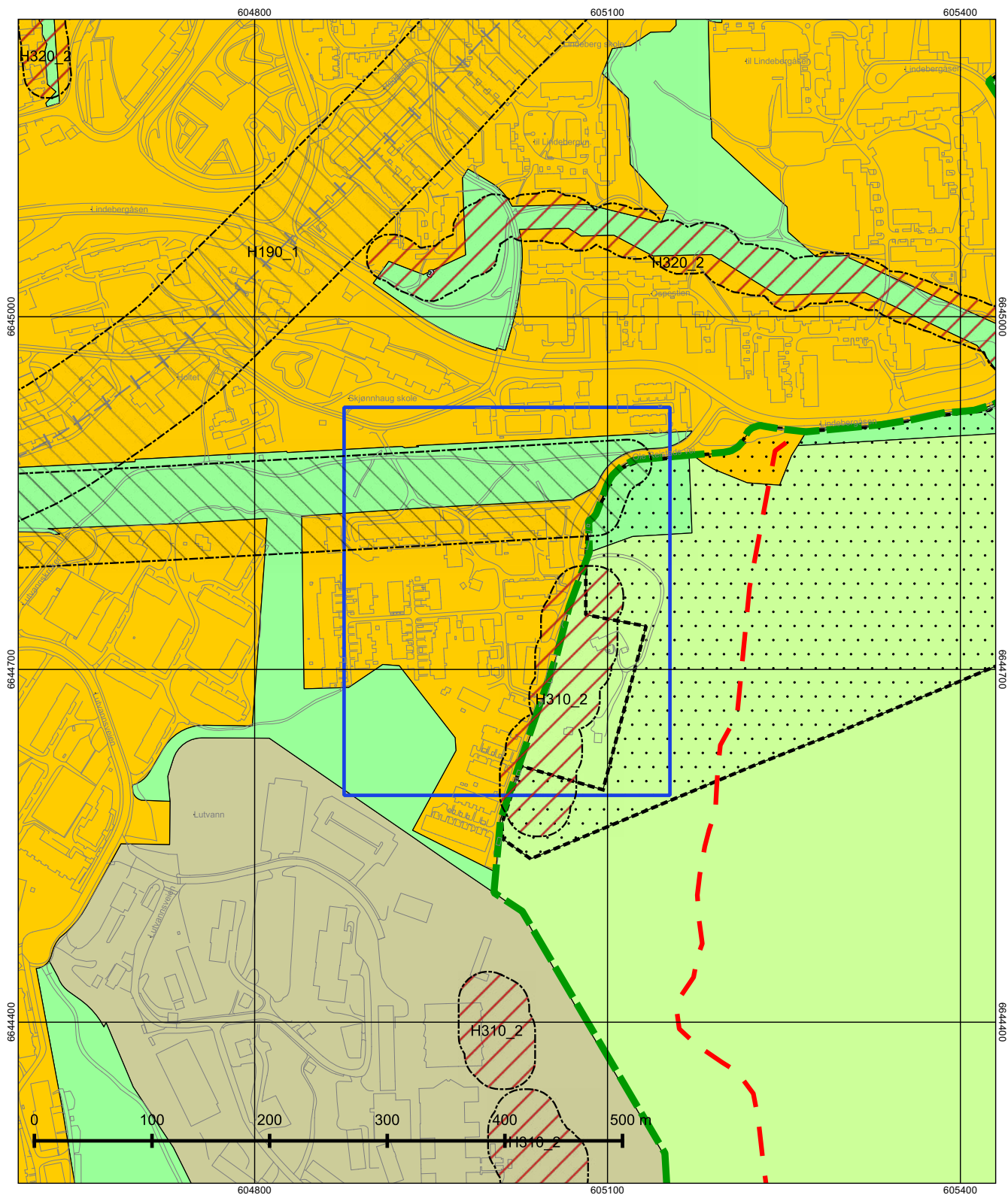
- - - - - Plangrense (gammel lov)

————— Plangrense (ny lov)

————— Grense for bebyggelse

- - - - - Beregnet senterlinje veg

- - - - - Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.11.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 325490/86501703
 Deres ref.: 40255/BJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ole Reistads vei 1B
1068 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Ernesto Øygarden

Telefon: 480 95 859
E-post: henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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