



aktiv.

Ole Reistads vei 9A, 1068 OSLO

**Lys og romslig 2-roms med
sydvendt balkong på 10 m².
Varmtvann, tv og fibernett inkl.
Garasje plass medfølger.**



Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 188 355,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 787 576,-
Felleskostn.: Kr 4 961,-
Selger: Frida Ekren

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 54/57 kvm
Tomtstr.: 19117 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 85
Andelsnr.: 207
Oppdragsnr.: 1104240069

Lys og romslig 2-roms med sydvendt balkong på 10 m². Varmtvann, tv og fibernett inkl. Garasje plass

Velkommen til Ole Reistads vei 9A! Dette er en lys og innbydende 2-roms andelsleilighet beliggende i naturskjønne omgivelser på Lindeberg. Her bor du stille og rolig, med Østmarka som nærmeste nabo, samtidig som det er kort vei til Oslo sentrum med alt hovedstaden har å by på. Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og består av entré, bod, bad/wc, romslig soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en innglasset balkong på ca. 10 m².

Nabolaget tilbyr et trygt miljø for familier med barnevennlige fasiliteter som lekeområder og ballbane. Beliggende ved Østmarka, gir det også enkel tilgang til friluftaktiviteter som skogsturer, skøyting og klatring. Butikker og offentlig transport er innen rekkevidde, inkludert dagligvarebutikker og T-banestasjoner.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	94
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller

4. etasje

BRA-i: 54 m² Stue/kjøkken, soverom, bad , bod og entré.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. 4017.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt.

I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19117 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtområdet er pent ordnet med asfalterte veier som leder gjennom eiendommen. Grøntområdene har variert beplantning og trær. Lekeapparater og sittegrupper er plassert strategisk rundt området, noe som gjør det til et hyggelig sted for både lek og avslapning.

På første plan finnes en felles sportsbod med sykkelstativ og lagringsplass for ski, akebrett og annet utstyr. Den gir beboerne et sentralt sted å oppbevare sportsutstyr sikkert og ryddig. Med en dedikert plass for sykler og god lagringskapasitet for ski og akebrett, blir det enkelt å holde orden og ha alt klart til bruk når det trengs. Denne boden fremmer en aktiv livsstil og er et verdifullt tillegg til boligblokken.

Beliggenhet

Velkommen Ole Reistads vei 9A! Leiligheten ligger usjenert til i et rolig og sjarmerende nabolag, omkranset av frodige og naturskjønne omgivelser. Dette området er skapt for familier, hvor barna trygt kan leke ute i gatene. Innenfor borettslagets område finnes flere koselige lekeområder og en ballbinge, samt en ballbane som omgjøres til skøytebane om vinteren. Her bor du med kort avstand til barnehager, skoler, kollektivtransport, dagligvarebutikker og andre aktiviteter for barna.

Borettslaget ligger ved foten av Østmarka, og innbyr til et aktivt friluftsliv året rundt. Lysløyper og turstier ligger like ved. Rett utenfor døren har du tilgang til en 100-meter skog, ideell for en rask spasertur med hunden. Det er også en felles bålplass og en lavvo i tilknytning til skogen og borettslaget. Lutvann, med sin sandstrand og fiskemuligheter, ligger kun en kort gåtur unna, og er tilrettelagt også for rullestolbrukere. Videre innover i marka finner du Nøklevann, hvor du kan leie kanoer og kajaker. Østmarka er også et eldorado for klatrere, med flere områder for buldring og klatring med sikring. Om vinteren kan du enkelt ta på deg skiene utenfor døren og utforske det omfattende løypenettet, før du belønner deg selv med en varm kakao på Mariholtet sportsstue.

DAGLIGVAREBUTIKK/KJØPESENTER/KULTUR

I Lindebergåsen, like ved, finner du Coop Extra for enkel dagligvarehandel. Bare en kort spasertur unna, omtrent 10 minutter, ligger Lindeberg senter som tilbyr et bredt spekter av nødvendige fasiliteter for hverdagen, inkludert matbutikk, frisør, apotek, hudpleie, tannlege og legesenter. Selger opplyser om at søndagsopen grønnsakshandel åpner i nye lokaler iløpet av få måneder. På Trosterud nærsenter er det også Kiwi og MIX som tilbyr take-away mat.

Ikea er også bare en kort spasertur unna, og området har flere kjøpesentre å utforske. Med kun to T-banestopp unna finner du Tveita senter med hele 73 butikker. Alna senteret tilbyr et variert utvalg av interiør, møbler, byggevarer, sport og elektronikk. Lørenskog har Metro og Triaden senter, mens Strømmen kan skilte med Norges største kjøpesenter med hele 203 butikker.

På Lindeberg og Furuset kan du utforske et mangfold av friluftaktiviteter og idretter. Med Jerikobakken for skientusiaster og Østmarka for løping og sykling, er det noe for enhver. I tillegg tilbyr området idrettsanlegg som Lindeberg sportsklubb og attraksjoner som Verdensparken på Furuset, som har alt fra skøytebane til klatrepark. Innendørs trening er også enkelt tilgjengelig med flere treningssentre som Fresh Fitness og Sats. Alt i alt er Lindeberg og Furuset ideelle steder for å leve et aktivt liv, enten det er på ski i bakken eller på treningsstudioet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

I nærområdet finner du flere barnehager, inkludert Lutvannkollen som ligger innenfor borettslagets område. I tillegg er det et mangfold av barnehager på Lindeberg og Trosterud, som er lett tilgjengelige. Når det gjelder barneskoler, er både Skjønhaug og Lindeberg barneskole kun en kort ca 5-6 minutters spasertur unna, mens Jeriko er omtrent ca 10-12 minutters gange unna. For ungdomsskoler er både Lindeberg og Haugerud tilgjengelige alternativer. Når det gjelder videregående skoler, finner man Hellerud, Natur Vgs., Bjerke og Kuben i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Borettslaget har enkel tilgang til offentlig transport, med både busser og T-banestasjoner innen rekkevidde. En kort spasertur på 10-12 minutter fører deg til T-banestasjonene på enten Lindeberg senter eller Trosterud, hvor du kan hoppe på T-banen som har 8 avganger i timen på dagtid. Reisetiden til sentrum er ca. 18 minutter, og det er en praktisk snarvei gjennom skogen rett ovenfor boligen som fører deg til Lutvann, hvor du kan ta 69-bussen med hyppige avganger i morgen- og ettermiddagstider.

I tillegg er det gode bussforbindelser, med holdeplasser nær Lindeberg sykehjem for buss nr. 79 mellom Grorud og Skullerud/Holmlia, samt buss nr. 25 mellom Lørenskog stasjon og Majorstua. I helgene er det også nattbuss fra Oslo sentrum til Lindeberg. Fra holdeplassen ved E6/Trosterud har du tilgang til buss nr. 100 og 110 mellom Oslo Bussterminal og Skedsmokorset/Lillestrøm, samt andre ekspressbusser og flybusser. Den offentlige transportinfrastrukturen gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til andre destinasjoner uten behov for privatbil.

For øvrig har området ideelle sykkelforhold mot sentrum, med skjermede gang- og sykkelveier fra nabolaget til Haugerud og derfra til Bryn. Langs Alnaelva og fra Etterstad inn til sentrum er det trygge sykkelfelt. Denne ruten er en koselig pendlervei, spesielt om sommeren, med vakker natur og trygg sykling hele veien.

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk fundamentert til antatt fjell/sprengstein. Bærende konstruksjoner i betong. Betong panelte felt mellom betongelementene. Flatt tak tekk med sveiset papp e.l.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Beskrivelse: I henhold til tilstandsrapporten fra forrige eier ble det undersøkt et omtalt "hulrom" under to av gulvflisene på badet (kontakt mellom betong og gulvflisene), i tillegg til en dobbel stikkontakt uten tilkoblet strøm. Etter kontroll meldte rørlegger/flislegger at det ikke er tegn på dårlig kontakt mellom fliser og underlag eller noen svakhet av dette stedet. Stikkontakt ble ordnet av elektriker og det ble fylt på fugemasse ett sted i dusjen. I januar 2023 var det en lekkasje fra badet og ned til leiligheten under i tilknytning til vaskemaskinen. Badene ble pusset opp i regi av borettslaget i 2020 før jeg kjøpte leiligheten, og alle de ovennevnte feilene/manglene ble raskt utbedret av selskapet på garantien.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Som forklart under "feil og skader" er det fylt på fugemasse i dusj, koblet til strøm til stikkontakt og utbedret lekkasje i tilknytning til vaskemaskin. Arbeid utført av SansBygg AS.

Innhold

4. etasje: Stue/kjøkken, soverom, bad , bod og entré.

Annet: Bod i kjeller.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er skiftet kjøkken i 2023. Rørlegger og elektriker er benyttet. Bad nytt i regi av borettslaget i 2020. Stikkontakt i bod utført av elektriker.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene og blir levert av Telenor og Lynet.

Parkering

Det følger også med egen fast garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg under bygget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90338165

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Panelovner og varmekabler i gulvet på badet.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2023 var kr.. og .. kWh. Forbruk vil variere.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 855 284

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 250 077

Formuesverdi sekundær år

2022

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 Eiendomsmedling 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

Herav:

Felleskostnader 3.713,-

Rørrehab blokk 505,-

Internett 200,-

Trappevask 135,-

TV - Telenor 408,-

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, betjening av felles lån, felles forsikring, forretningsfører, styrehonorarer samt generell drift og vedlikehold av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 961

Andel Fellesgjeld

Kr 188 355

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 12 729

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lutvankollen Borettslag

Organisasjonsnummer

954388514

Andelsnummer

207

Om borettslaget

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

Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Borettslaget består av 2391 andelsleiligheter. Lutvankollen 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.

Lutvankollen Borettslag har én ansatt vaktmester.

Borettslaget har eget Fellesrom utstyrt for hyggelige sammenkomster i forbindelse med bursdager, dåp, konfirmasjoner, visning av sportsarrangementer m.m.

Borettslaget har Facebook-side: www.facebook.com/lutvankollen

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."

Styret kan kontaktes ved å sende en e-post til lutvannkollenstyre@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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: HANBAN-83987203733

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 25.900.291,-

Restløpetid: 20 år 7 md.

Terminer pr år: 12

Rente: Flyt 5,85%

Andel av saldo: 76.486,-

Lånenummer: HANBA1-83987203725

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 15.535.223,-

Restløpetid: 20 år 7 md.

Terminer pr år: 12

Rente: Flyt 5,85%

Andel av saldo: 72.346,-

Lånenummer: 2HAND1-83987145504

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 11.853.299,-

Restløpetid: 10 år 9 md.

Terminer pr år: 12

Rente: Flyt 5,85%

Andel av saldo: 35.009,-

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Renten er flytende og på grunn av hyppige renteendringer den siste tiden kan renten ha endret seg uten at megler har mottatt informasjon om dette før salget. Kjøper må påregne at felleskostnader kan øke som følge av renteendringer.

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

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

Megler har kopi av siste budsjett for 2024, samt årsregnskap og årsrapport for 2023. Dette kan interessenter få oversendt. Siste generalforsamling/årsmøte ble avholdt den 17. april 2024.

Følgende vedtak ble fattet:

"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."

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.

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, 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 brannvernstyr.

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 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 Lutvannkollen Borettslag.

Lån

Lutvannkollen 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. andelseilighet 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.

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

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 smånagere, mindre fugler (eksempelvis papegøye) og akvariefisk.

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

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

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

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

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

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

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 85 i Oslo kommune. Andelsnr. 207 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:

301/115/85:

06.09.1978 - Dokumentnr: 18900 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:115 Bnr:20

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1978 - Dokumentnr: 4274 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:115 Bnr:54

21.04.1978 - Dokumentnr: 922695 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 115 BNR 86,87,88 OG 89
GNR 142 BNR 59 OG 60

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23 mars 1981. Det foreligger også ferdigattest på våtromsarbeid datert 29.06.2022, se vedlegg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tidligere toalett er innlemmet i baderommet. Det foreligger ferdigattest på våtromsarbeid fra Oslo kommune datert 29.06.2022, se vedlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.03.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger. Reguleringsplan med ID S-2106 datert 21.01.1976. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 115/1 Trosterud- nordområdet, som reguleres til byggeområdet for boliger, trafikk- område (vei-parkering), tomt for offentlige bygninger (skole og barneinstitusjon) og friområde (turvei).

Eiendommen (gnr/bnr 115/71) er regulert til byggeområde for boliger m.m og omfattes i tillegg av kommuneplan og kommunedelplanen hvor den er avsatt til hhv "eksisterende bygg og anlegg og grønstruktur, eksisterende" og "lokale torg og møteplasser". Eiendommen ligger i et område som hovedsakelig er regulert/avsatt til boligformål, friområde, skole/barnehage, veigrunn m.m.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Lutvannsveien 60 - Lutvann leir - Regulerings sak - Mottatt sak 25.11.2022 (saksnr. 202217318): Planforslag for Lutvann leir legger opp til justering av byggegrenser og parkeringsdekning, samt økt utnyttingsgrad innenfor leiren. Det er ikke planlagt vesentlig endring av byggehøyder eller arealformål. Hovedformål er Forsvaret. Styret i borettslaget kommenterer: 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 rekkehusbeboerne i borettslaget. Bygningenes plassering vil være så nærme borettslagets bebyggelse slik at det blir mindre sol, samt anleggsdrift med støy, støv og sprengninger. Styret i borettslaget 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.

- Lutvanskroken 25 - Regulerings sak - Mottatt sak 06.10.2019 (saksnr. 201916221): Hensikten med planforslaget er å legge til rette for å kunne erstatte eksisterende enebolig med et leilighetsbygg med bedre utnyttelse og med leilighetsstørrelser det er behov for i bydelen. Forslaget legger til rette for en utbygging med en ny boligblokk med inntil 1600 m2 BRA pluss en bod for sykler og avfallsbeholdere på inntil 40 m2 BRA. Byggets utforming er tilpasset nabobebyggelsen, med en høyde som muliggjør inntil 4 etasjer pluss begrenset takoppbygg. Dette vil kunne medføre anleggsarbeid, trafikk og støy i området.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 tinglysning 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

3 590 000 (Prisantydning)

188 355 (Andel av fellesgjeld)

3 778 355 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring 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)

3 787 576 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 794 776 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 797 576 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

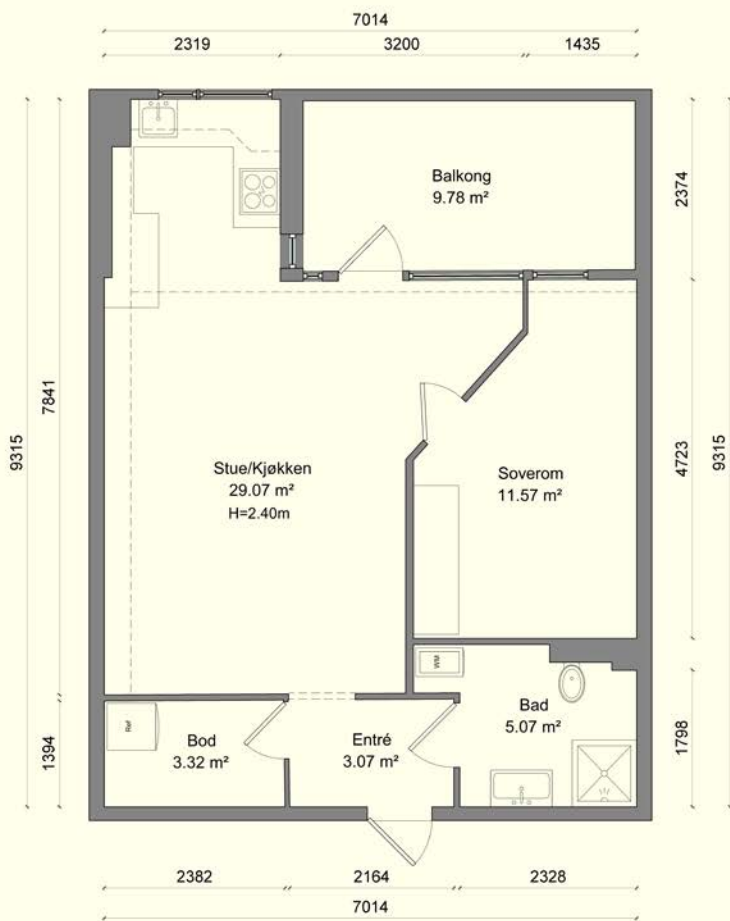
Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

01.11.2024





Ole Reistads vei 9A
4. Etasje

©2024 Alle rettigheter reservert

BO 3D





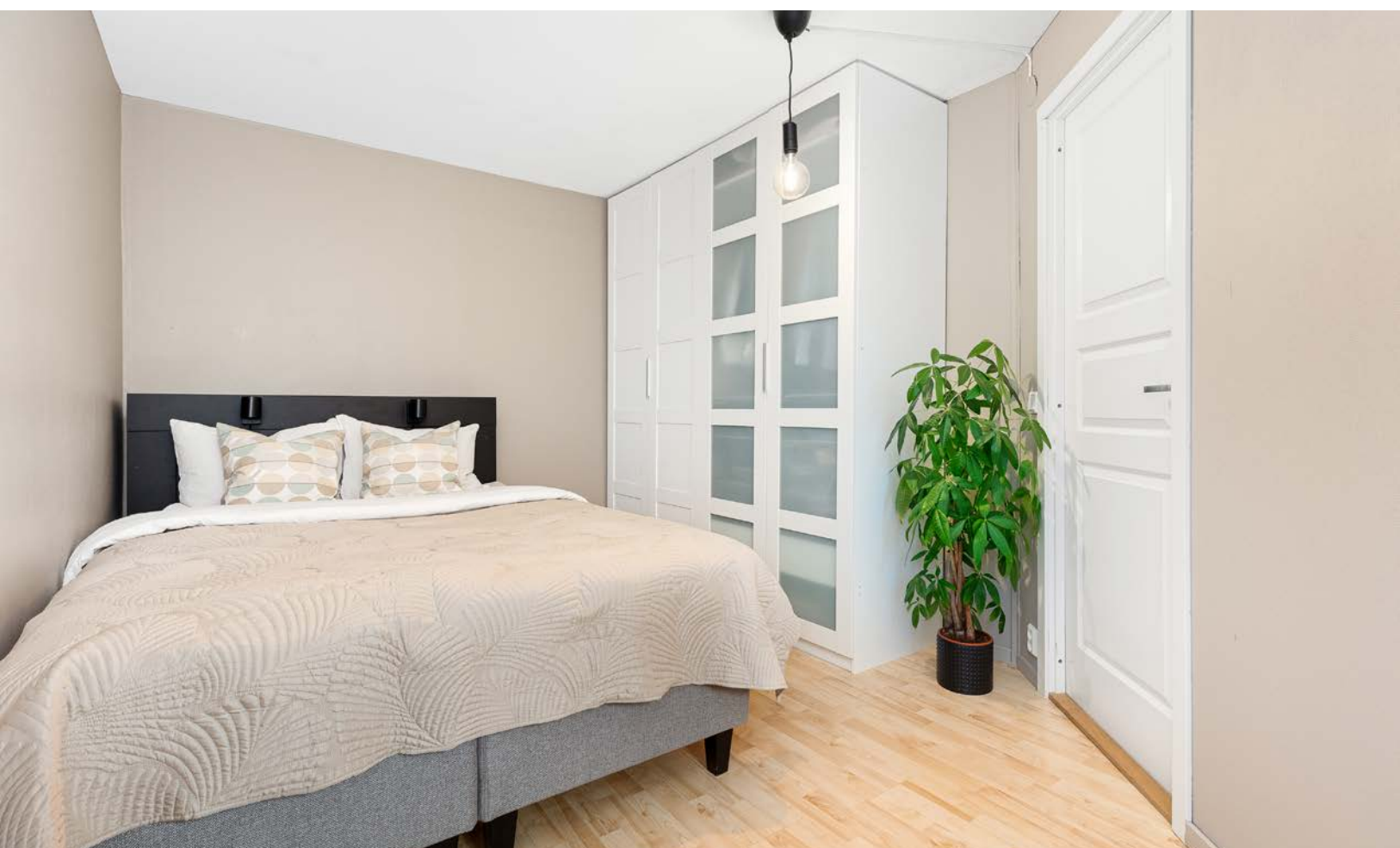


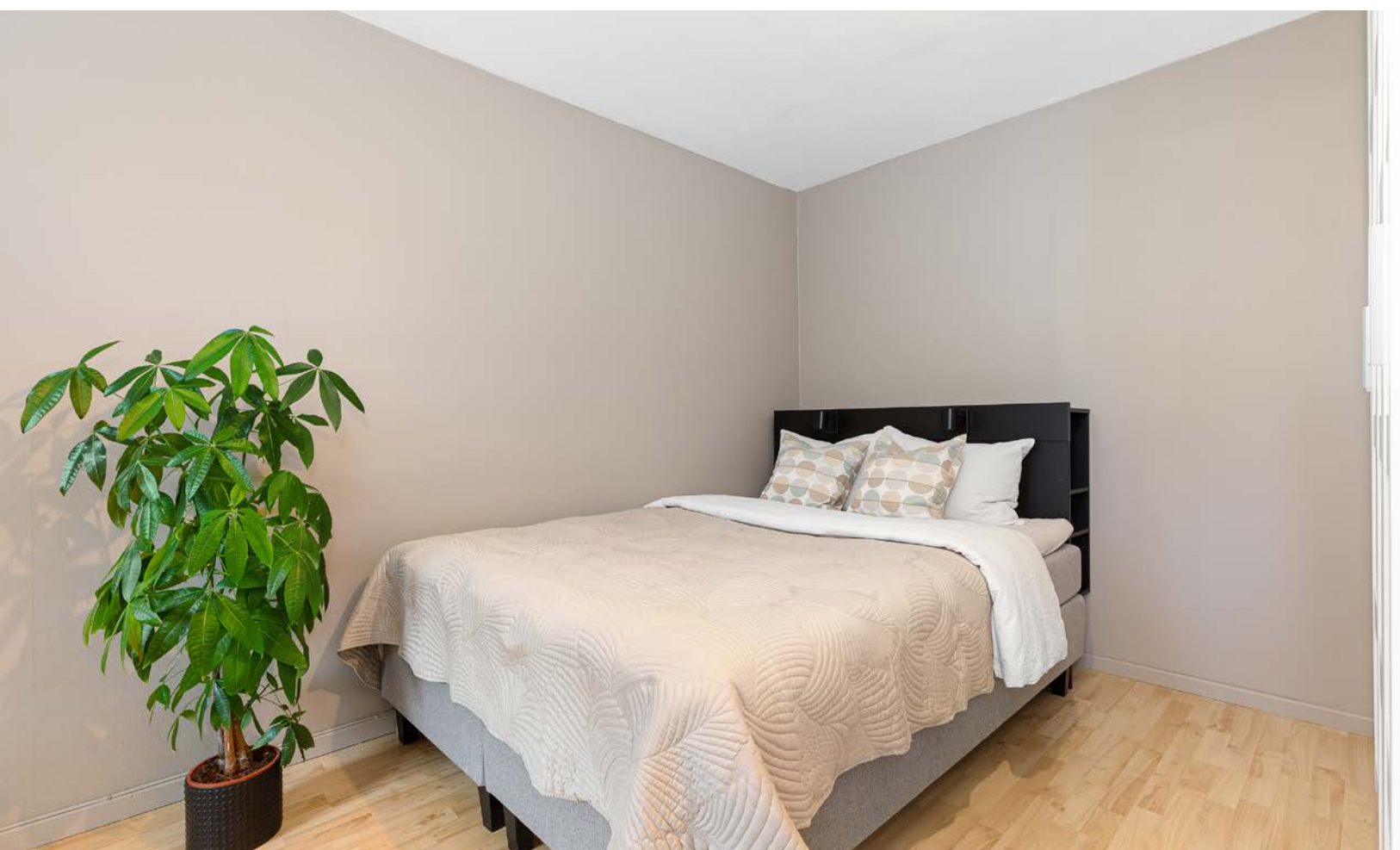


























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ole Reistads vei 9 A, 1068 OSLO

📄 OSLO kommune

gnr. 115, bnr. 85

Andelsnummer 207

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 27.10.2024

Oppdragsnr.: 18554-1659

Referansenummer: GL1838

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk funadamentert til antatt fjell/
sprengstein. Bærende konstruksjoner i betong.
Betong panelte felt mellom betongelementene.
Flatt tak tekk med sveiset papp e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

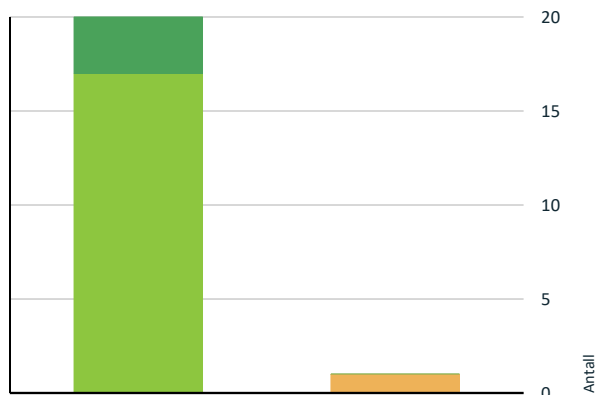
Boligbygg med flere boenheter

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

Tilsendt av megler pr. e-post. Ørliten forandring i forhold til original tegning. Soveromsveggen var opprinnelig rett, den er i dag bygget som en vinkel mot balkong.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



Fastkarmvindu i stuen

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt inngangsdør.

Tilstandsrapport



Malt inngangsdør



Brann- og lydklassifisert

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til syd-vendt balkong i betongkonstruksjon. Tretremmer på gulv. Oppmålt til ca 10 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe etterslep av vedlikehold på overflatebehandling av panel og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Oversiktsbilde



Målt til 87 cm, kravet er 1,2 meter.



Etterslep av vedlikehold



Etterslep av vedlikehold

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminatgulv i alle rom. Flislagt gulv i bad.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

Tilstandsrapport

Vegger og gulv (stue/ kjøkken) fra 2023. Soverom malt i 2024.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede innerdører.



Boddøren kniper litt mot karm. Trenger litt justering

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

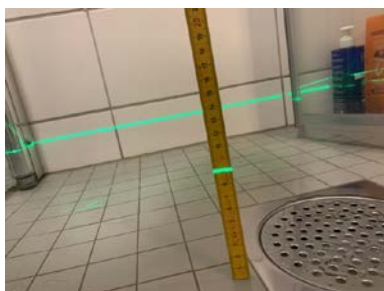
Årstall: 2020

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50.

Årstall: 2020



Godt fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring



Synlig slukmansjett e.l. klemt i slukets klemring

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 41% i rf.



Ingen fukt måkt i vegg ved hulltaking

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2023 med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, benkekjøleskap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt kopsitt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkkenskapet

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter (fra 2023). Felles mekanisk avtrekk fra ventil i kjøkken.



Kullfilterventilator



Komfyrvakt



Felles mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Rørskap. Stoppekraner fungerer som tiltenkt



Kursoversikt for rørskap

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Uvisst.

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

Ukjent Alle el. arbeider utført i regi av meg er utført av elektriker. Før min tid har jeg ikke kjennskap til.

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

Ja På el arbeider utført av meg.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

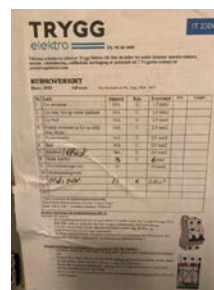
Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	54			54	10
Kjeller		3		3	
SUM	54	3			10
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Bod , Entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Bodene er merket med nr. 4017.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilsendt av megler pr. e-post. Ørliten forandring i forhold til original tegning. Soveromsveggen var opprinnelig rett, den er i dag bygget som en vinkel mot balkong.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Byggetegning og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut og det vil da være sannsynlig at dagens krav ikke er tilfredstilt.

Ingen åpenbare synlige avvik, men slike arbeider er vanskelig å ettergå da de ofte er skjult i konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er skiftet kjøkken i 2023. Rørlegger og elektriker er benyttet. Bad nytt i regi av borettslaget i 2020. Stikkontakt i bod utført av elektriker.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Frida Ekren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	115	85		0	19117.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole Reistads vei 9 A

Hjemmelshaver

Lutvankollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4017/LUTVANKOLLEN BORETTSLAG	954388514	4017	Obos	Ekren Frida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
207	48 900	12 729 31.12.2023	184 000 01.09.2024

Kommentar

Opplysninger innhentes fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt med bl.a plen, prydbusker og lekeplass m.m.

Tinglyste/andre forhold

Tilhørende 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassnr.

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 90338165	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringselskap m.m.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GL1838>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240069	
Selger 1 navn	
Frida Ekren	
Gateadresse	
Ole Reistads vei 9A	
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 type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1104240069

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

I henhold til tilstandsrapporten fra forrige eier ble det undersøkt et omtalt "hulrom" under to av gulvflisene på badet (kontakt mellom betong og gulvflisene), i tillegg til en dobbel stikkontakt uten tilkoblet strøm. Etter kontroll meldte rørlegger/flislegger at det ikke er tegn på dårlig kontakt mellom fliser og underlag eller noen svakhet av dette stedet. Stikkontakt ble ordnet av elektriker og det ble fylt på fugemasse ett sted i dusjen. I januar 2023 var det en lekkasje fra badet og ned til leiligheten under i tilknytning til vaskemaskinen. Badene ble pusset opp i regi av borettslaget i 2020 før jeg kjøpte leiligheten, og alle de ovennevnte feilene/manglene ble raskt utbedret av selskapet på garantien.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Som forklart under "feil og skader" er det fylt på fugemasse i dusj, koblet til strøm til stikkontakt og utbedret lekkasje i tilknytning til vaskemaskin.

Arbeid utført av

SansBygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

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

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringsgiver 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 forsikringsgiver 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.

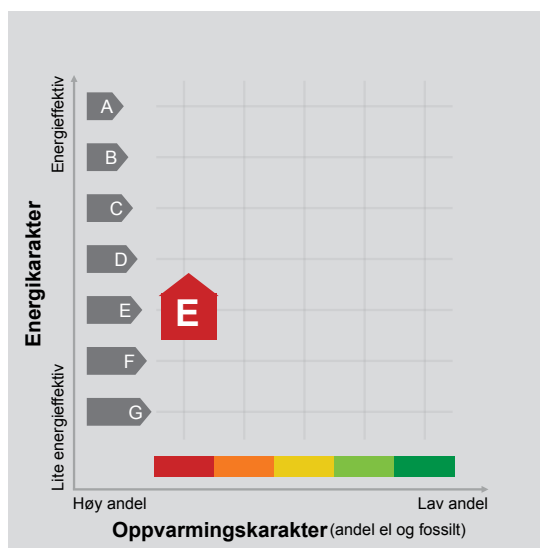
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Ekren	65151475765f2a92f522f09 8e5046bd2530f5e55	06.10.2024 10:52:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240069

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Reistads vei 9A
Postnummer	1068
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80789424
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-31878
Dato	30.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 brukeren 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 brukeren 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, 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.

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 førsteklasses 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 plenene 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.

Nabolagsprofil

Ole Reistads vei 9A - Nabolaget Skjønnehaug - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lutvannsveien Linje 69	6 min 0.5 km
Trosterud Linje 2	10 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13.7 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	3 min 0.3 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	9 min 0.6 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	19 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 4.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 6.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

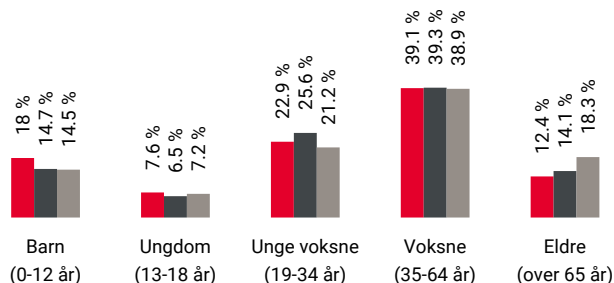
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjønnehaug	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	3 min 0.2 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Lindebergåsen	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Kiwi Trosterud	10 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



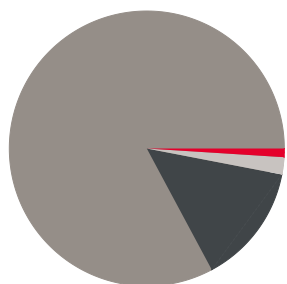
Trygghet der barna ferdes

Trygge 87/100

Sport

⚽ Skjønnhaug skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⚽ Lindebergåsen	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Fresh Fitness Jerikoveien	18 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Haugerud	21 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.»

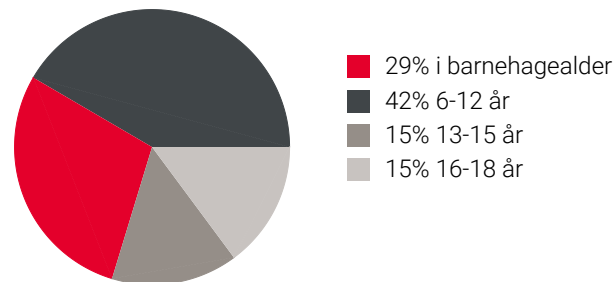
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Lindeberg Senter	11 min	🚶
📦 Trosterud Apotek	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

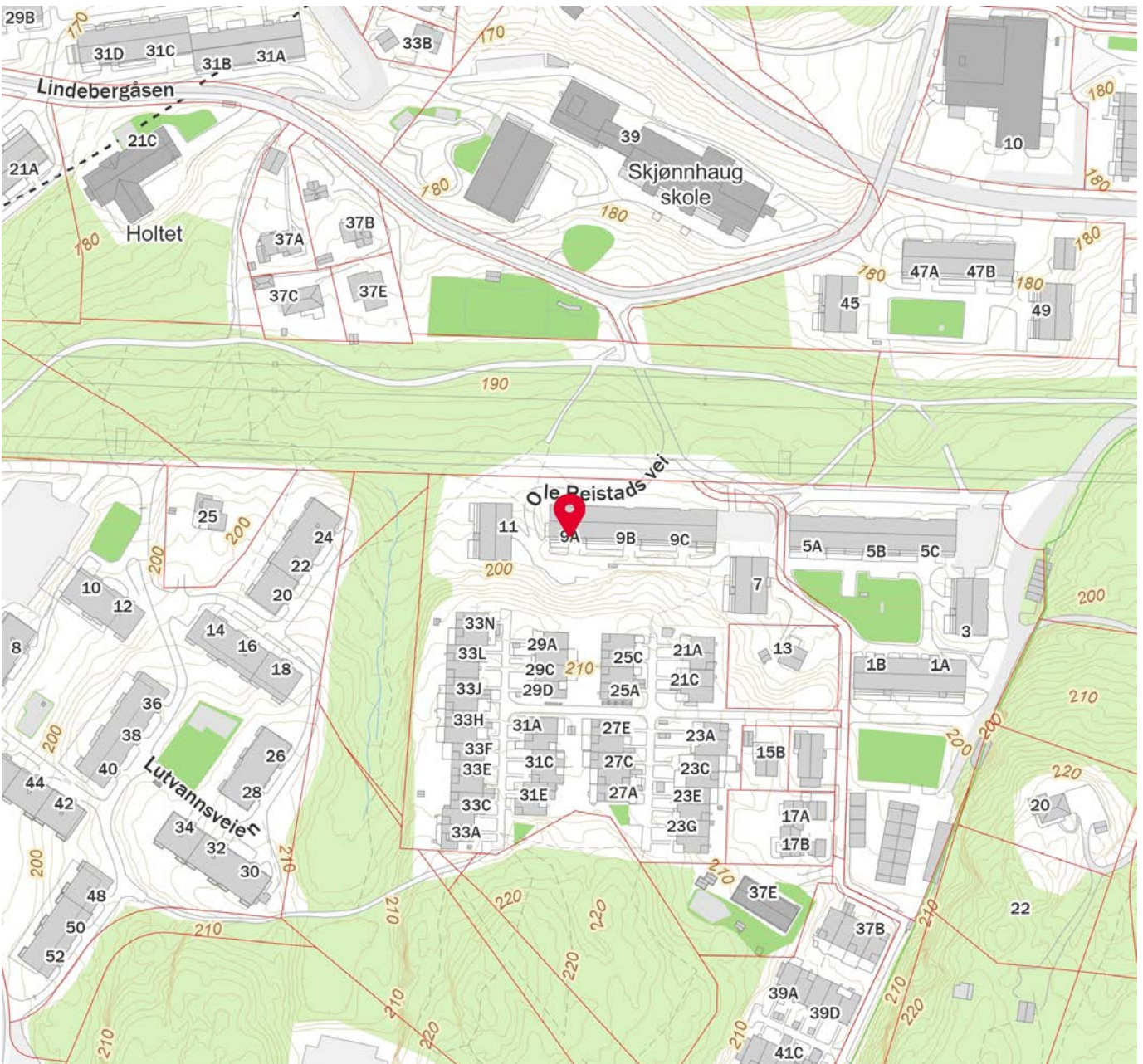
- Skjønnhaug
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
23. mars 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art
Omr. 115, bnr. 85. Blokk 47-48-49, Vei 3450 nr. 9 A-B-C,

Journalnr.

75/2164
Avsluttende synsforretning

17.3.81

Nybygg
Bygningens art

Boligblokk
Byggherre

Byggemelder
Lutvannskollen BFL v/Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

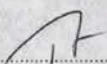
Ansvarshavende
Arkitektkontoret Hinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3

Sivilingeniør Johan Kr. Bø, Ole Deviks vei 14, Oslo 6

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

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

For bygningssjefen


.....
Overingeniør
Kr. Andersen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tvetenveien 162
0671 OSLO

Dato: 04.05.2016
Arkivkode: 531

Deres ref.: Vår ref.: 201514726-5 Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: OLE REISTADS VEI 7 - 11 OG 21 Eiendom: 115/85/0/0
- 33

Tiltakshaver: OSLO MURMESTERBEDRIFT AS Adresse: Tvetenveien 162, 0671 OSLO
Søker: OSLO MURMESTERBEDRIFT AS Adresse: Tvetenveien 162, 0671 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ole Reistads vei 7 - 11 Og 21 - 33

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 03.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514726			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	25.04.2016	4/7

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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 rabattert 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 kontraktsignering 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

**HELP**
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 kontraktisering. 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 9A
1068 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog**Telefon:** 480 34 444
E-post: ove@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