

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld:	Kr 245 532,-
Omkostn.:	Kr 9 221,-
Total ink omk.:	Kr 3 444 753,-
Felleskostn.:	Kr 6 783,-
Selger:	Heli Bjerke
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1965
BRA-i/BRA Total	60/69 kvm
Tomtstr.:	18459 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 140, bnr. 31
Andelsnr.:	42
Oppdragsnr.:	1007240203

2-roms av god størrelse m/moderniseringsbehov. Varmtvann og fyring inkl. Heis | Bod | Fellesvaskeri

Sigrud Undsets vei 3 ligger i et etablert og veldrevet borettslag på Tveita, i bydel Alna i Oslo. Området ligger grønt og sentralt, nært både sentrum og marka. Her har man Tveten gård som nærmeste nabo en liten oase med bygningsmasse helt tilbake fra 1700-tallet. Her er det både søndagskafé, konserter og et omfangsrikt kulturliv, noe som gjør gården til et fint møtested for alle.

- Stille og rolig område
- Innglasset balkong på ca 5 m²
- Kjellerbod på ca 4 m²
- Bad fra 2016 i regi av brl.
- A-kontoyring og varmtvann inkl.
- Internett inkl.
- IN-ordning på ene av de to lånene
- Veldrevet borettslag
- Fellesvaskeri
- Oppusingsobjekt som gir muligheten til å skape sitt drømmehjem!

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort enn fremvist på visning. Alt av løsøre og innbo som er på visningen medfølger denne handelen, dette inkluderer hvitevarer, vaskemaskin og tørketrommel.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	63
Formuesverdi	66
Årsberetning	74
Protokoll	115
Vedtekter	125
Husordensregler	135
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

BRA-b: 5 m² Innglasset balkong

*Takareal anses ikke som fullverdig takterrasser slik de fremstår i dag, selv om de kan benyttes som det.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18459 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, lekeplass, trær m.m.

Beliggenhet

Sigrid Undsets vei 3 ligger i et etablert og veldrevet borettslag på Tveita, i bydel Alna i Oslo. Området ligger grønt og sentralt, nært både sentrum og marka. Her har man Tveten gård som nærmeste nabo en liten oase med bygningsmasse helt tilbake fra 1700-tallet. Her er det både søndagskafé, konserter og et omfangsrikt kulturliv, noe som gjør gården til et fint møtested for alle.

Borettslaget ligger sentralt til på Tveita, med kort gange til Tveita senter. Tveita senter byr på 73 butikker, 500 parkeringsplasser og tre timer gratis parkering. Her er det et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. IKEA og Alna senter ligger kun en kort kjøretur

unna. Det er også gangavstand til Rema 1000, solsenter og SATS Elixia treningssenter på Hellerud.

Kort avstand til Østmarka og Lutvann med unike tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. I tillegg inviterer Østmarka med flotte bade-, fiske- og padlevann sommerstid, slik som Lutvann med sandstrand, samt Ulsrudvann og Nøklevann, hvor man kan leie kajakk og kano. Skiforeningen preparerer en del av lysløypene på vinterstid. Tveten gård er en møteplass for befolkningen i alle aldre og kan by på sosialt samvær, teater, dans og sang. Det er også et mangfold av fritidsaktiviteter i nærområdet som bl.a. Haugerud idrettspark med kunstgressbane, tennis-, cricket-, skateboard- og streetbasketbane og idrettshall.

Enkel adkomst til E6 og Ytre ringvei. Ca. 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum, med alt av hva et rikt byliv kan tilby. Fra E6/Trosterudkrysset/Tvetenveien har man flybuss til Gardermoen og flere ekspressbusser. Nattbuss N2 i helgene går til Tveten gård, kun 3 minutters gange fra leiligheten.

Adkomst

Adkomst fra Sigrud Undsets vei.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Sørhellinga barnehage, Godlia barnehage og Vassenga Fus barnehage.

Bryn skole, Godlia skole, Haugerud skole, Fyrstikkalleen skole, Hellerud videregående skole og Hartvig Nissens skole.

Skolekrets

Tveita skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tveten gård med linje 2N og 76 ca 200 m

T-bane: Hellerud med linje 2 og 3 ca 500 m

Tog: Bryn stasjon med linje L1 ca 1,5 km

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentet med antatte peler til fjell, yttervegger i mur med teglstein, etasjeskillere med støpt dekke, heis, og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle bad ble pusset opp i regi av borettslaget

Arbeid utført av: Lønnealleen brl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: I forbindelse med oppgradering av badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved borettslaget

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med renovering av bad

Arbeid utført av: ved borettslaget

Innhold

Leiligheten ligger i 3 etasje i eldre boligblokk av veldrevet borettslag. Den inneholder entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca 5 m². Det medfølger også kjellerbod på ca 4 m². Boligen er av eldre standard og i all hovedsak burde anees som et oppussingsobjekt men badet er oppusset i 2016 i regi av borettslaget. Her er det mye potensial og muligheten til å skape sitt drømmehjem!

Standard

UTVENDIG

Vinduer med 2-lags glass og trekarmen fra 1987. Vinduer med normal elde og slitasje.

Glatt noe eldre lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 1987.

Innglasset balkong ut fra stue. Størrelse 5 m².

INNVENDIG

Gulv med beleg, parkett og fliser. Vegger med malte flater, brystpanel, tapet, panel og fliser. Himlinger med malte flater. Etasjeskillere med støpt dekke. Innvendige glatte og profilerte eldre og noe nyere dører. Normal elde og slitasje.

BAD

Fliselagt bad fra 2016 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.

Det er opplyst at våtrommet er renovert i regi av borettslaget. Fliselagte vegger og malt

himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er montert innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj. Det er naturlig avtrekk fra rommet. Vaksemaskin og tørketrommel medfølger handelen.

KJØKKEN

Noe eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Noe eldre ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2016 i boligen. Koblingsskap til røropplegg er på bad. Det er avløpsrør i plast fra 2016 i boligen. Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og i kanaler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken. Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring. Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringskap med nyere automatsikringer. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Info fra takstmann:

Bolig med noe eldre standard. Generell renovering må påregnes. Boligen er påkostet med fliselagt bad og røropplegg i 2016. Det er nyere automatsikringer. Vinduer og balkongdør er fra 1987, Det er eldre overflater, gulv, mye elektrisk, flere dører, kjøkken, listverk m.m.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Overflater
- Etasjeskille
- Overflater vegger og himling våtrom
- Sluk, membran og tettesjikt
- Ventilasjon våtrom
- Overflater og innredning kjøkken
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Alt av løsøre, møbler, lamper, hvitevarer mm medfølger handelen. Leiligheten blir levert med det som er av innbo på visningen, ved overtagelsen. Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort enn fremvist på visning.

Hvitevarer

Alle hvitevarer som er i leiligheten følger med. Gjelder også vaskemaskin -og tørketrommel.

TV/Internett/Bredbånd

Telia.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Fra husordensreglene:

"Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste. "

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

1167973

Diverse

Ved innflytting: Ta kontakt med styret for å låne nøkkel slik at man midlertidig sperrer heisen mens man laster inn flyttegods.

Kabel-TV/bredbånd: Ja (Telia). Dekoder og utstyr skal følge leiligheten ved salg

Hjemmeside: www.vibbo.no/lonnealleen

Energi**Oppvarming**

Fyring via radiatorer. Varmekabler på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Lys grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostandene

Formuesverdi primær

Kr 926 535

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 520 831

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

Boenheten

Felleskostnader på 6 783,- inkluderer:

Felleskostnader 4.187,-

Radiatorvarme 1.600,-

Kapitalkost. lån 1 2HAND1 996,-

I tillegg dekkes kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 783

Andel Fellesgjeld

Kr 245 532 pr. 01.11.2024

*IN-ordning kun på lån 93727001164

Andel fellesgjeld som kan innfris er 53.623,- Ved innfirelse av dette ene lånet/andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres med 996,- pr mnd.

Fellesgjeld pr. dato

01.11.2024

Andel fellesformue

Kr 45 688

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lønnealleen Borettslag

Organisasjonsnummer

850508852

Andelsnummer

42

Lånebetingelser fellesgjeld

Handelsbanken 1 er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,70 % pr. 31.12.2023. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2030 og er et IN-lån med mulighet for beboerne å kunne nedbetale andel av fellesgjeld for dette lånet (forutsatt flytende rente).

Handelsbanken 2 er et annuitetslån (bad og heiser) med kvartalsvis terminforfall til flytende rente 5,64 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2041.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Årsresultat for 2023 var kr: 3 203 641,-

Budsjett for 2024 er kr: 1 896 000,-

Disponible midler pr. 31.12.23 var kr: 8 525 864,-

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

Husdyrhold er tillatt men må sies ifra til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 31 i Oslo kommune. Andelsnr. 42 i Lønnealleen

Borettslag med orgnr. 850508852

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/140/31:

03.03.1966 - Dokumentnr: 3078 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 140 bnr 38.

15.10.1966 - Dokumentnr: 14827 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.07.1986 - Dokumentnr: 42997 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

22.09.1965 - Dokumentnr: 12968 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

25.11.1966 - Dokumentnr: 924172 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 140, BNR 38

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

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

Flere tomter sør for denne:

Saksnr

202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen) Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

245 532 (Andel av fellesgjeld)

3 435 532 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

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)

3 444 753 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 451 953 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 454 753 (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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 1,3 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

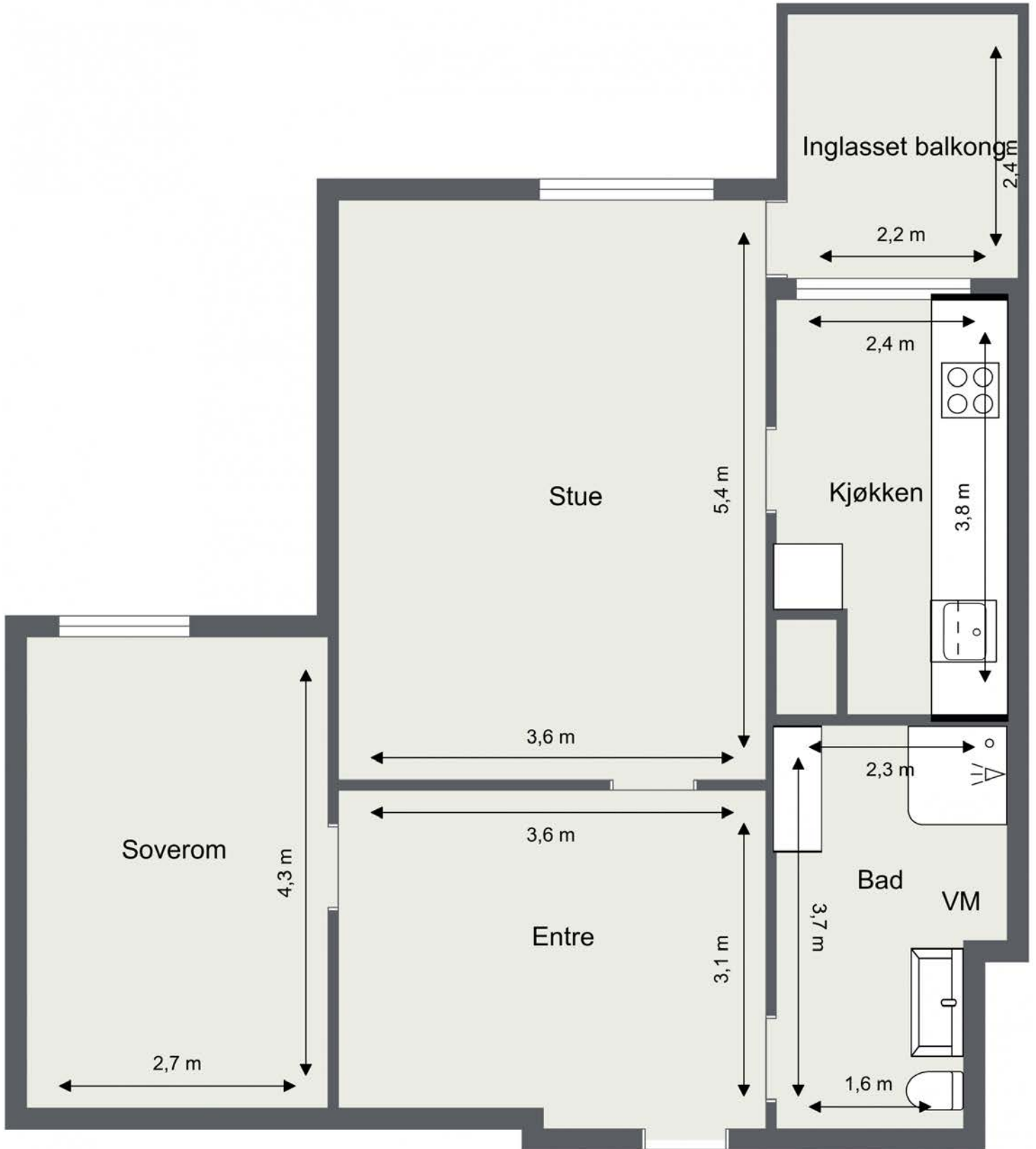
Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato
17.11.2024



3. Etasje











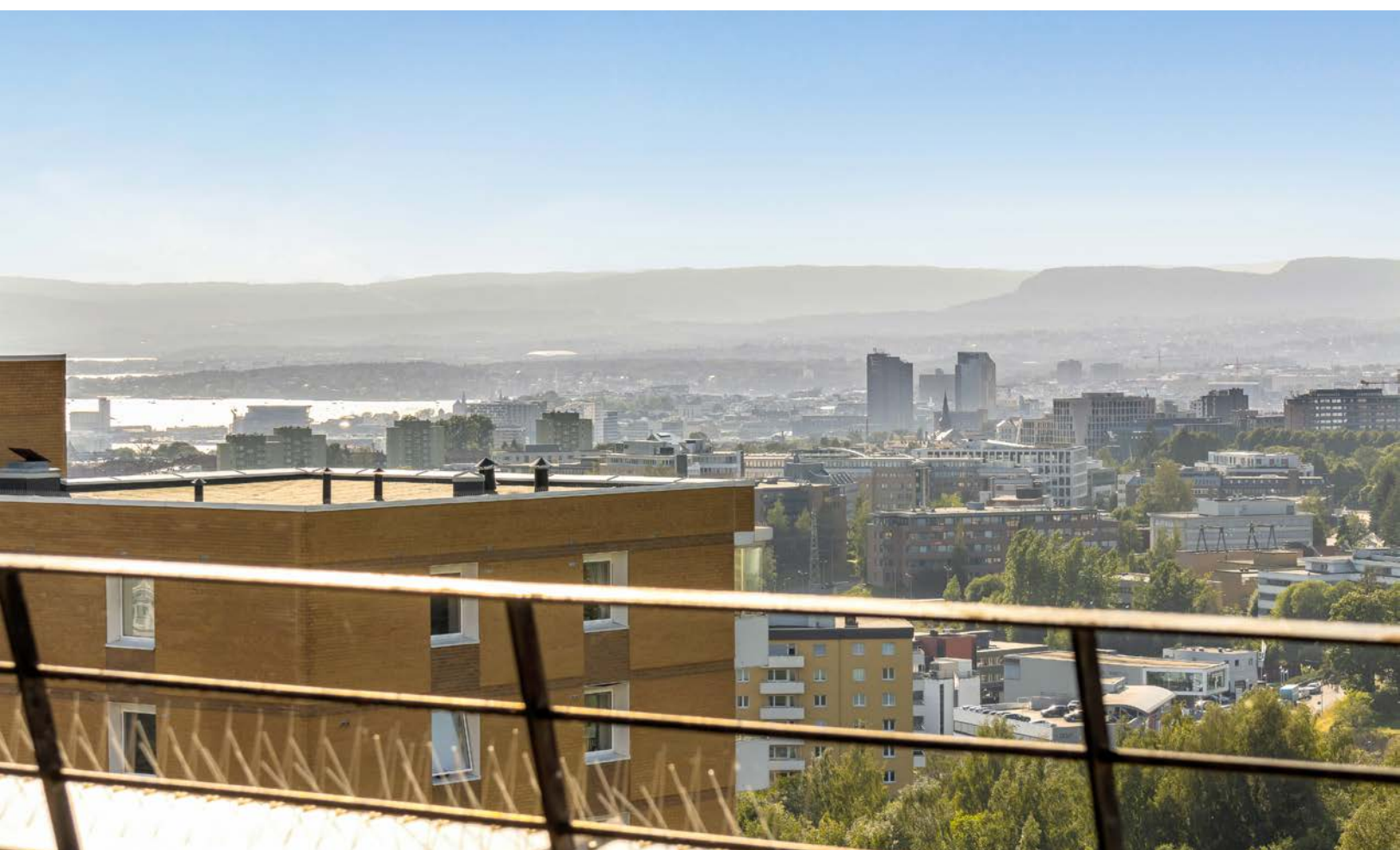




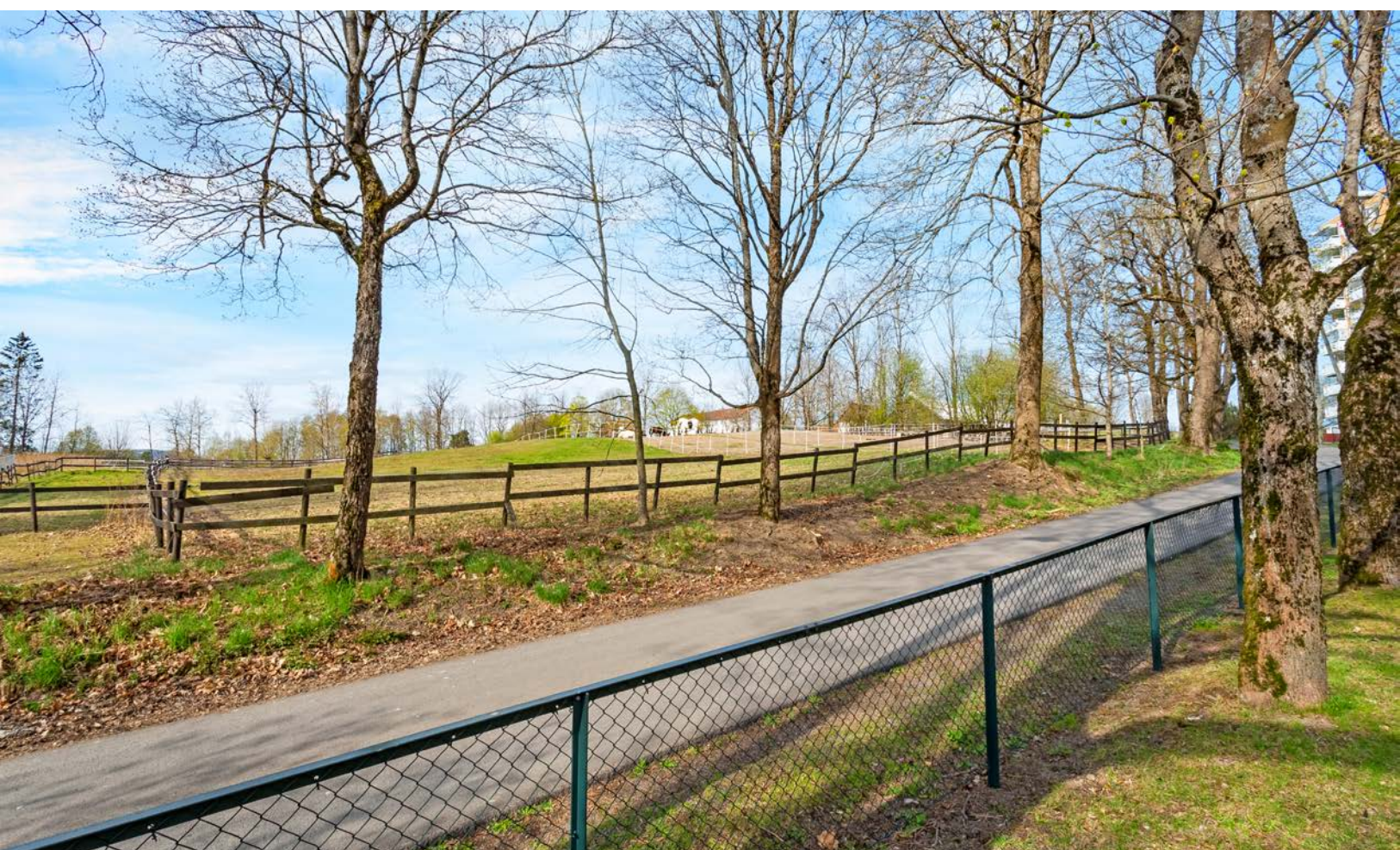
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 31

Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 11114-1945

Referansenummer: BG6628

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie

Vår ref:



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Bygning fundamentet med antatte peler til fjell, yttervegger i mur med teglstein, etasjeskillere med støpt dekke, heis, og flatt tak antatt teknet med papp eller folie.

Bolig med noe eldre standard. Generell renovering må påregnes.

Boligen er påkostet med fliselagt bad og røropplegg i 2016. Det er nyere automatsikringer. Vinduer og balkongdør er fra 1987,

Det er eldre overflater, gulv, mye elektrisk, flere dører, kjøkken, listverk m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra 1987.
Vinduer med normal elde og slitasje.
Glatt noe eldre lyd/brannklassifisert entredør.
Balkongdør med glass fra 1987.
Innglasset balkong ut fra stue. Størrelse 5 m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med beleg, parkett og fliser. Vegger med malte flater, brystpanel, tapet, panel og fliser.
Himlinger med malte flater.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Innvendige glatte og profilerte eldre og noe nyere dører. Normal elde og slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliselagt bad fra 2016 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det er opplyst at våtrommet er renoveret i regi av borettslaget. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er montert innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking inn mot våtsone på bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Noe eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.
Noe eldre ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2016 i boligen. Koblingskap til røropplegg er på bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2016 i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og i kanaler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.
Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringskap med nyere automatsikringer.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

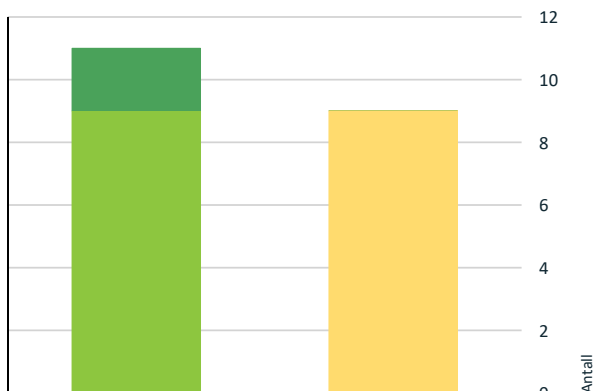
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

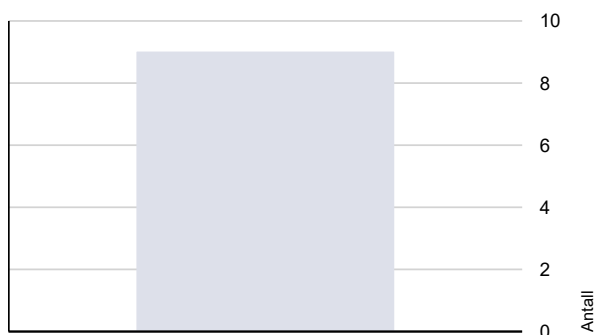
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra 1987. Vinduer med normal elde og slitasje.

Årstall: 1987

! TG 1 Dører

Glatt noe eldre lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 1987.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong ut fra stue. Størrelse 5 m2.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med belegg, parkett og fliser. Vegger med malte flater, brystpanel, tapet, panel og fliser. Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på gulv og overflater. Det er løs tapet, og det er uferdige overflater på vegg på kjøkken. Veggpanel på kjøkken er montert rundt kjøkkeninnredning m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell renovering av overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter i boligen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige glatte og profilerte eldre og noe nyere dører. Normal elde og slitasje.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2016 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det er opplyst at våtrommet er renoveret i regi av borettslaget. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2016



Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis glipper i silikonfuger i overgang vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

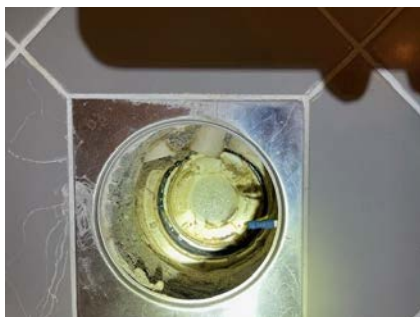
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.

Årstall: 2016

3 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking inn mot våtsone på bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Noe eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Noe eldre ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2016 i boligen. Koblingskap til røropplegg er på bad.

Årstall: 2016

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2016 i boligen.

Årstall: 2016

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventilert i yttervegger og i kanaler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Vannbåren varme

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med nyere 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er skiftet enkelte stikkontakter, det er noe nyere elektrisk på bad, det er skiftet sikringer m.m. Det foreligger ingen samsvarserklæring på dette arbeidet.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

10. 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?

Ja Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring/eldre el-anlegg anbefales alltid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

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

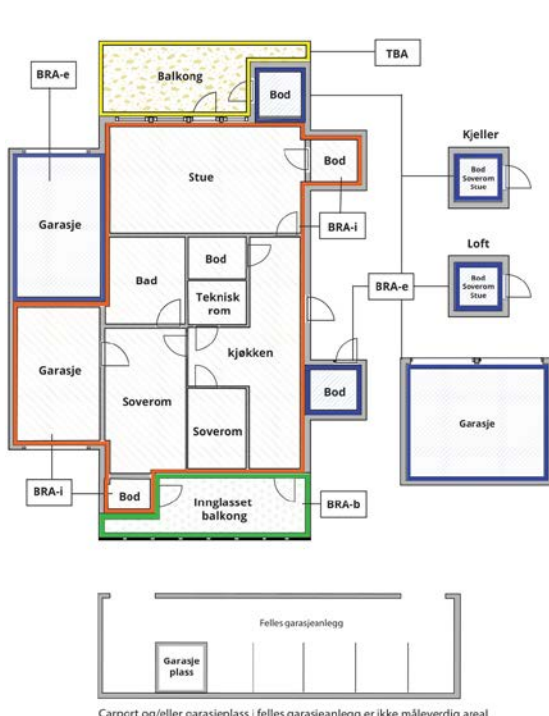
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
3 Etasje	60		5	65	
Kjeller		4		4	
SUM	60	4	5		
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Bad , Soverom , Stue , Kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	60	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Heli Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	31		0	18459.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sigrid Undsets vei 3

Hjemmelshaver

Lønnealleen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØNNEALLEEN BORETTSLAG	850508852			Bjerke Heli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

42

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Tveita.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, lekeplass, trær m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			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 slitasjegrad: 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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/BG6628>

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 Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240203	
Selger 1 navn	
Heli Bjerke	
Gateadresse	
Sigrid Undsets vei 3	
Poststed	Postnr
OSLO	0669
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1007240203

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

Initialer selger: HB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle bad ble pusset opp i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Lønnealleen brl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	I forbindelse med oppgradering av badet
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Ved borettslaget
-------------	------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med renovering av bad
Arbeid utført av	ved borettslaget

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.

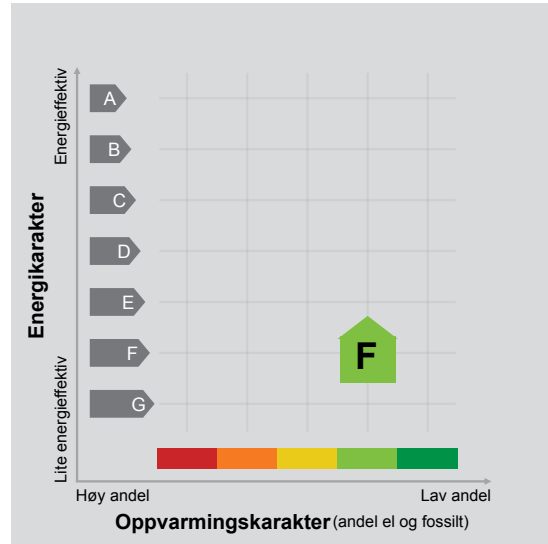
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heli Bjerke	724410e34242018c8c4ada5 d06352ae709f4cbe9	12.11.2024 10:38:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240203

- 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	Sigrid Undsets vei 3
Postnummer	0669
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80298692
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2024-48964
Dato	11.11.2024
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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1964

Bygningsmateriale:

BRA: 61

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sigrud Undsets vei 3	80298692	H0306	0	0	42

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1964

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	26 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	58 m ²
Totalt BRA	61 m ²
Oppvarmet luftvolum	139 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	213,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.6.2023

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	118,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,4 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,8 kWh/år
Teknisk utstyr	16,7 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	184,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 926 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	222,86 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 649 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	222,86 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 926 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 277 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 649 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 926 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Sigrud Undsets vei 3 - Nabolaget Lohøgda - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Tveten gård Linje 2N, 76	2 min 0.2 km
Hellerud Linje 2, 3	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.6 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	6 min 0.4 km
Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	5 min 2.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	6 min 3.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 0.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

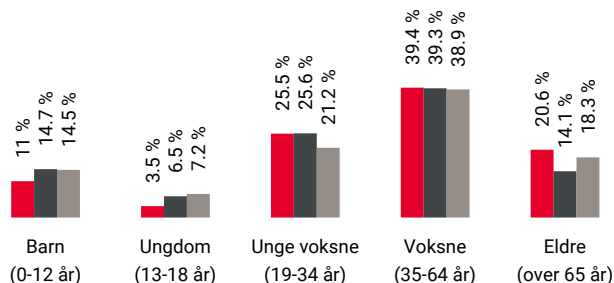
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lohøgda	1 676	1 019
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Tveita Senter Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Meny Tveita	7 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



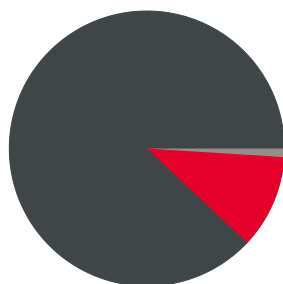
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Tveita skole	4 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.3 km	
⚽ Tveita amfi balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🥋 Mudo Tveita	13 min	🚶
🥋 SATS Hellerud	13 min	🚶

Boligmasse



- 11% rekkehus
- 88% blokk
- 1% annet

«Det er et stille og rolig område. Kort vei til kollektivtransport og man finner det man trenger på senteret.»

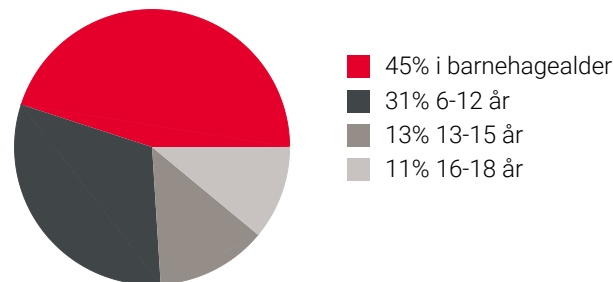
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Tveita Senter	7 min	🚶
📦 Vitusapotek Tveita senter	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

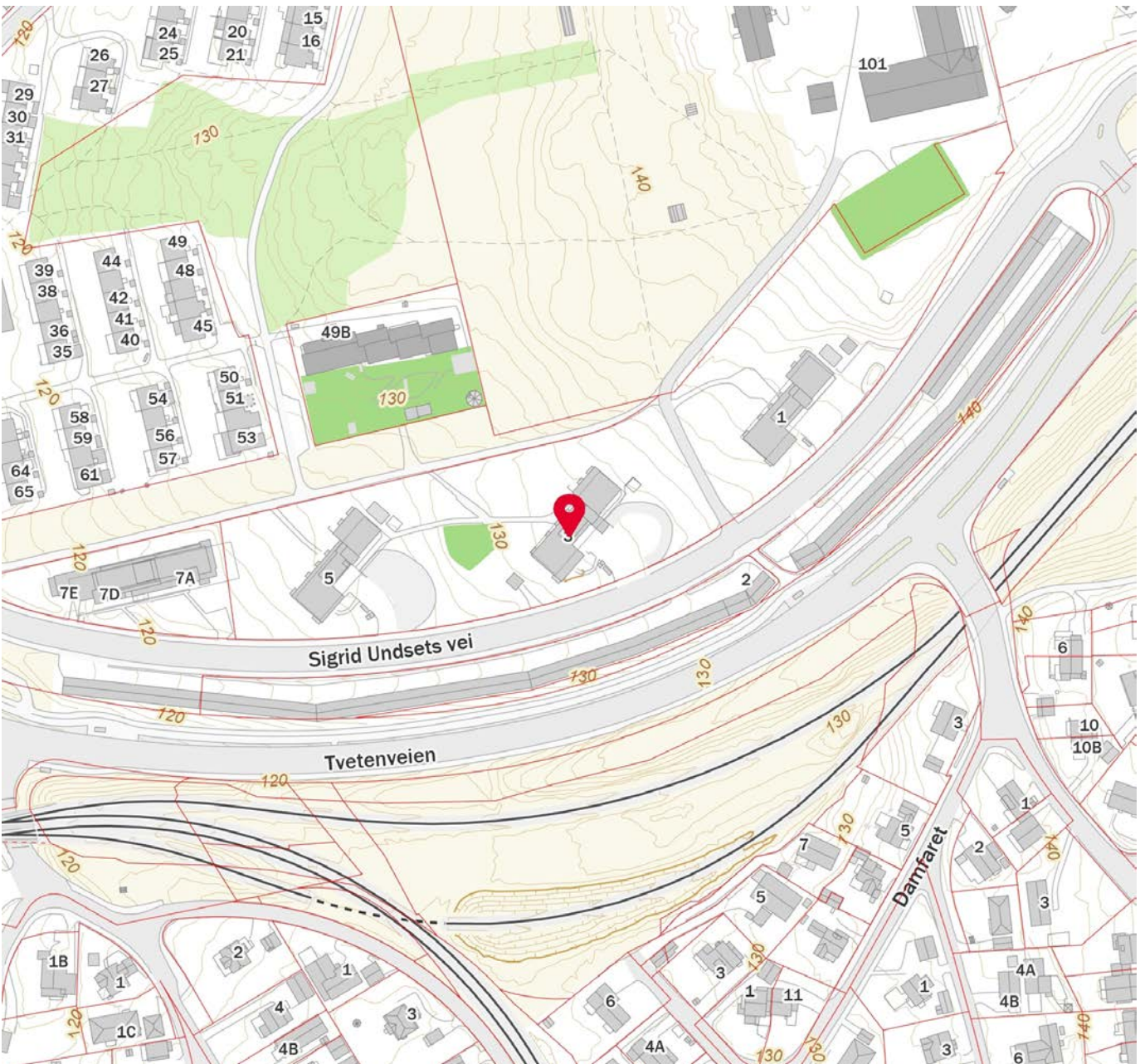
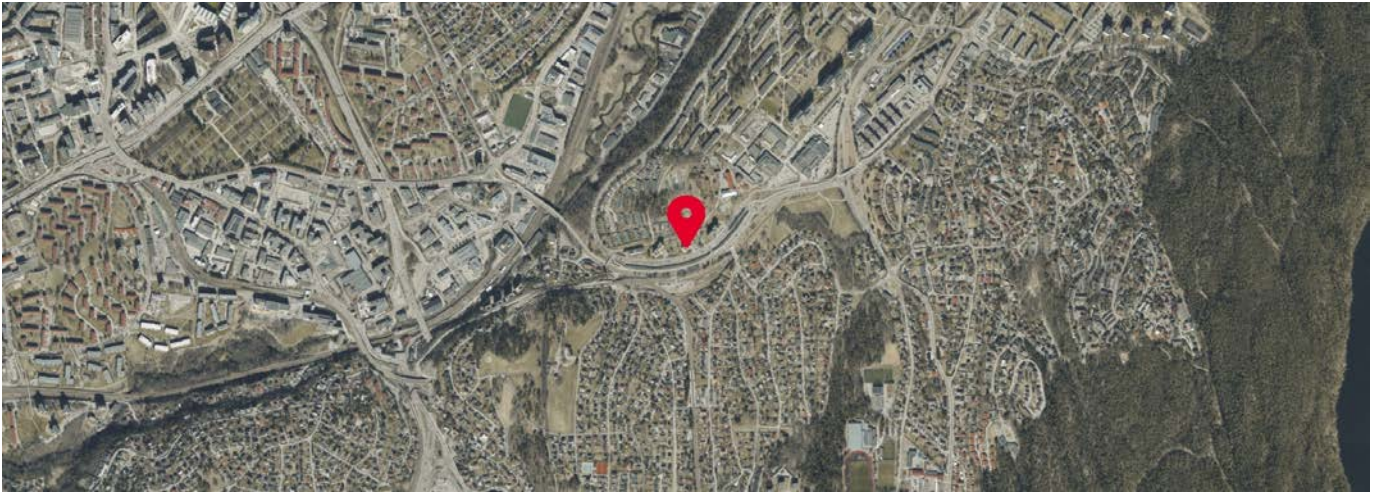


0% 62%

- Lohøgda
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Skatteetaten

Dato
17.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 850 508 852 Andelsnr 42

Eiendommens adresse:

Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 926 535
Som sekundærbolig: kr 3 520 831

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Kristine Døhlen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: Backoffice@aktiv.no

8153496

310/313

08.11.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.11.2024.

Boligselskap: 310 Lønnealleen Borettslag
Organisasjonsnr: 850.508.852
Andelseier: Heli Bjerke
Leieobjektnr: 313
Adresse: Sigrid Undsets Vei 3, 0669 OSLO
Andelsnummer: 42
Borettsinnskudd: kr 11.900,-
Hjemmeside: <https://vibbo.no/lonnealleen>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1167973.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Endring felleskostnader: Økte sist med 5 % januar 2024. Ytterligere økning må påregnes
- Kapitalkostnader: Øker/reduseres automatisk ved renteendringer (etterskuddsvis og kvartalsvis)
- IN-ordning: Kun lån 93727001164
- Avregning radiatorvarme og varmtvann: Målere fra Brunata. Avregning skjer pr. 31.12 hvert år.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Fasadeproblemer tegl. Har planer om andre energiløsninger, da pellets er på vei ut. Se årsrapport
- Parkering: Etter evt. ventelister. Følger ikke leiligheten ved salg
- Bod følger leiligheten: Ja. Mulighet for å leie ekstra kjellerbod
- Kabel-TV/bredbånd: Ja (Telia). Dekoder og utstyr skal følge leiligheten ved salg
- Hjemmeside: www.vibbo.no/lonnealleen
- Vaktmester: Bygårdsservice AS
- Ved innflytting: Ta kontakt med styret for å låne nøkkel slik at man midlertidig sperrer heisen mens man laster inn flyttegods
- Generelt: Takareal anses ikke som fullverdige takterrasser slik de fremstår i dag, selv om de kan benyttes som det

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* 2HAND1-93727001164 A		9.416.892,-	5 år 3 md.	12		Flyt	5,95%
* 2HAND5-93727002918 A		37.098.682,-	13 år 11 md.	4		Flyt	5,75%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.783,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.187,-
Radiatorvarme	1.600,-
Kapitalkost. lån 1 2HAND1	996,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.160,-	13.892,-	45.688,-	281.190,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* 2HAND1-93727001164	53.623,-	994,-
* 2HAND5-93727002918	191.909,-	1.863,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 246.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Karoline Rese Sigrid Undsets Vei 3, 669 OSLO, e-post: karolinerese@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakte oppgjørsfunksjon).
- o Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 310

Lønnealleen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lønnealleen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Tveten Gård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innføre individuell nedbetaling av felleslån
8. Flere inn i styret
9. Trenger ikke info om utbyggingsplanene nå
10. Bli-kjent-møter for nye beboere
11. Et fellesskapsrom i SUV1
12. Utsikt til PostNord og Postenbokser
13. Gjesteparkering i SUV 5
14. Oppgradering av inngangspartiet
15. Brannsikring av kjellere og korridorer mangler
16. Bevegelsehemmede
17. Bytte av automekaniske dører, og rehabilitering av inngangspartiet
18. Endring av husordenregler punkt 6.7
19. Endring av husordenregler punkt 9.4

20. Endring av husordensregler punkt 3.2.14
21. Valg av tillitsvalgte
22. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
23. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Lønnealleen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Erik Braaten fra forretningsfører foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Erik Braathen for forretningsfører OBOS velges som protokollfører.

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal skje tidligst 20 dager før, men minst 8 dager før.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført annen egenkapital i balansen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.
- b) Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 9 000.

Sak 7

Innføre individuell nedbetaling av felleslån

Forslag fremmet av:

Kjetil Hegna

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene for andelseierne i borettslaget har økt flere ganger det siste året. Mye av økningen skyldes økte renteutgifter på felleslånet som ble tatt opp i forbindelse med oppussingen av bad og oppgraderingen av heiser for sju-åtte år siden.

Renta på lånet var 5,89 prosent (effektiv rente) per 02.02.24. Det er en økning på to prosent i løpet av ett drøyt år. Renta på felleslån til borettslag er som regel høyere enn renta på private lån, fordi banker tar pant i

fellesobligasjoner for borettsinnskudd, og ikke i den enkelte leilighet. Derfor anser man sikkerheten som dårligere, og tar en høyere rente.

Høyere rente på felleslån enn private lån gjør det mer lønnsomt for andelseierne å prioritere å betale ned på felleslån framfor private lån.

Det har hittil ikke vært mulig for andelseierne å betale noe ekstra ned på dette felleslånet, siden lånet ikke har en IN-ordning. Sistnevnte forkortelse står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld". Dersom lånet hadde hatt en IN-ordning kunne andelseierne betalt lånet raskere ned enn de planlagte 30 årene (lånet ble tatt opp i 2017). Dette ville redusert den enkelte andelseiers/de enkelte andelseieres månedlige felleskostnader (bortfall av kapitalkostnader). Det kunne også gjort leiligheten mer attraktivt for boligkjøpere ved et eventuelt salg.

Felleslånet for oppussing av bad oppgradering av heiser utgjorde i februar i år:

Ca 135.000 kr for en 1-roms leilighet

Ca 220.000 kr for en 2-roms leilighet

Ca 270.000 kr for en 3-roms leilighet

For å få til en IN-ordning på dette lånet koster det 30.00 kroner i etableringsgebyr. For å betale ekstra ned på et lån med IN-ordning betaler andelseier et engangsgebyr på 5.000 kr til Obos. Deretter kan andelseier gjøre flere innbetalinger på minimum 60.000 kr per gang.

Fordelt på 207 leiligheter vil etablering av en IN-ordning i gjennomsnitt koste 145 kr per leilighet det første året. Andelseierne av 1-roms leiligheter betaler litt mindre, mens andelseierne av 3-roms leiligheter betaler litt mer.

De påfølgende årene påløper et administrasjonsgebyr på ti prosent av forretningsførerhonoraret (minimum 6.600 kr og maksimum 15.840 kr per lån). Det betales ikke administrasjonsgebyr i etableringsåret.

I gjennomsnitt er administrasjonsgebyret 9.000 kr per år. Det vil i så fall bety at andelseierne i gjennomsnitt betaler 45 kroner for IN-ordningen per leilighet per år (andelseiere av 1-roms leiligheter betaler litt mindre, mens andelseiere av 3-roms leiligheter betaler litt mer).

I tillegg til felleslånet som ble tatt opp i forbindelse med baderomsrenovering og oppgradering av heiser, har borettslaget et annet felleslån som ble tatt opp for mange år siden i forbindelse med oppussing av utvendig fasade (tror jeg det var).

Dette lånet har IN-ordning. Det er ikke så mange andelseiere som har benyttet seg av muligheten til å betale ekstra ned på dette lånet, noe som kan skyldes svært lav rente over flere år, før den i den senere tid har begynt å stige. I løpet av de drøyt to siste årene har Norges Bank hevet styringsrenta 14 ganger. Den enkelte andelseier/de enkelte andelseiere vil uansett ha nedbetalt lånet med IN-ordning i 2030. Lånet jeg foreslår å innføre IN-ordning på vil først være nedbetalt i 2047, dersom andelseierne ikke gis mulighet til å betale ekstra ned på det.

Styrets innstilling

Vi opprettholder vedtaket fra siste generalforsamling da vi anser dette for allerede behandlet og at forslaget forkastes. Det kan opprettes IN-ordning for lån 2 også, det som gjelder lån i forbindelse med baderomsrenovering og heislån. Fordel kan være frihet for andelseier til å kunne nedbetale ekstraordinært, noe som gir lavere felleskostnader (bortfall av kapitalkostnader), men ordningen er svært lite brukt og på langt nær populær. Ulempen er at lånet er låst mht. løpetid og evt. ekstraordinære nedbetalinger. I tillegg tilkommer det kostnader i forbindelse med opprettelse og vedlikehold: Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 30 000,- I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 25 000,-. Det vil altså tilkomme ekstra kostnader per måned for den enkelte beboer, også for de som har allerede har innfridd sin del av det eksisterende IN-lånet. Styret vil til enhver tid være oppmerksom på renteutvikling og fortløpende kartlegge bedre betingelser. Det er opptil generalforsamlingen og avgjøre utfallet av dette forslaget, men styret ser ikke forslaget som hensiktsmessig og anser at det bør forkastes.

Forslag til vedtak

Foreslår at årsmøtet vedtar å innføre IN-ordning på felleslånet, som ble tatt opp i forbindelse med oppussingen av bad og oppgradering av heiser. En IN-ordning gir andelseierne mulighet til å betale ekstra ned på dette lånet. I en tid med høy rente på dette lånet, kan det være økonomisk lønnsomt for andelseierne å prioritere og betale ekstra ned på denne fellesgjelden, dersom man har mulighet til det.

Sak 8

Flere inn i styret

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fikk flertall for å fjerne muligheten til å velge varamedlemmer til styret på Generalforsamlingen i 2023. Jeg ser den avgjørelsen som problematisk og ønsker at vi nå i 2024 omgjør tilbake til slik vedtektene var. Et styre trenger å være bredt sammensatt og involvere alle interesserte. Naboer som ikke har erfaring fra styrearbeid må ønskes velkommen til å komme på innsiden som vara og få opplæring slik at de blir trygge og komfortable i rollen og kan påta seg flere oppgaver etter hvert.

Styrets innstilling

Ved de siste to generalforsamling er dette vært et tema og styret lener seg på siste avklarte vedtak med hensyn til dette, som lyder: ««Endring av vedtektene pkt. 8-1(1) og (2) om valg av varamedlemmer. Det har gjennom de siste 20 år (muligens enda lenger tilbake) ikke vært praksis at varamedlemmer på noe tidspunkt blir involvert i styrets arbeid. Styret har gjennomført sitt arbeid uten at varamedlemmer blir innkalt til styremøter og de har ikke rykket opp når styremedlemmer har trukket seg i styreperioden. Å ha med varamedlemmer på innstillinger fungerer således at de i praksis har vært «listefyll» og ikke er nødvendig for styrets arbeid som er funksjonsdyktig med denne sammensetningen av medlemmer den har. Lov om Borettslag har ingen krav til at Borettslag skal velge varamedlemmer til sine styrever. Styrets innstilling: Vedtektene pkt. 8-1(1) endres og setningen «Det velges inntil to varamedlemmer» fjernes. Vedtektene pkt. 8-1(2) endres og setningen «Varamedlemmer velges for ett år» fjernes. Vedtak: Enstemmig vedtatt» Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Muligheten til å velge inntil to varamedlemmer til styret tas inn igjen i vedtektene

Sak 9

Trenger ikke info om utbyggingsplanene nå

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har holdt kontakt med et firma som vil bygge ut grøntarealene våre og skriver i julebrevet 2023 at de ønsker å få mulighet til å legge frem firmaets tegninger og bergvarmeplaner mm for oss.

Styrets innstilling

Styret forslår at vi opprettholder kontakt med mulig utbygger for å se an hvilke muligheter og gevinster/ulemper det er ved utbygging. Styret anser at det nye konstituerte styret jobber videre med dette. Dermed forkastes forslaget om ikke å motta informasjon om firmaets planer i 2024.

Forslag til vedtak

1)Generalforsamlingen takker nei til info om firmaets planer i 2024.

Sak 10

Bli-kjent-møter for nye beboere

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vibbo fungerer til mye, men å få muligheten til å hilse ansikt til ansikt gir en annen type kontakt. Styret får redegjøre for prosjekter det jobbes med som generalforsamlingen har vedtatt og de nye naboene får stilt spørsmål og kan komme med innspill styret kan ha med videre.

I forkant av slike møter kan styret sørge for at all info på oppslagstavler og i Vibbo er korrekt.

(På oppslagstavle i gangen på SUV1 henger fortsatt info om at det blir satt ut Containere vår og høst, men høsten 2023 fikk jeg til min store frustrasjon erfare at det ikke stemte)

Min antagelse er at slike møter på sikt både vil avlaste styreleder, bidra til mer meningsfullt styrearbeid og bidra til bedre bomiljø.

Styrets innstilling

Forslaget forkastes. Styret foreslår heller å åpne styrerommet annenhver måned hvor hvem som helst er velkommen, både nye og gamle beboere. Vi benytter også Vibbo som kanal for alle beboere. Vi opplever ikke at folk brenner inne med noe, men at Vibbo fungerer som en god kanal.

Forslag til vedtak

Styret arrangerer fysiske velkomstmøter for nye beboere en gang i året med oppstart i 2024.

Sak 11

Et fellesskapsrom i SUV1

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget gjelder rommet til høyre for vaskeriet i SUV1. Pr. i dag er rommet låst.

En gang på høsten 2023 sto døra åpen mens to for meg ukjente menn viste frem vaskeriet til en ukjent kvinne. Jeg fikk anledning til å spørre hvem de tre var og hvorfor de hadde nøkler til rommet. De sa de var STYRET til Garasjesameiet og at de leier rommet av Lønnealleen borettslag for å avholde sine styremøter. (Hva månedsleien er, fikk jeg ikke vite, men styret bør redegjøre for leie og kontraktsforhold i tilknytning til forslaget mitt)

Rommet er altså svært sjelden i bruk... Min tanke er at flere beboere kan ha glede av å benytte rommet. Vi kan lage et bookingsystem som for vaskeriet eller bruke bookingfunksjonen i Vibbo eller noe annet. Vi kan pusse

forsiktig opp og møblere. Vi kan spille kort eller brettspill der, drikke te, saft eller kaffe, løse kryssord og skravle. Kanskje spise pizza, kanskje ha litt møtevirksomhet, kanskje passe barn der, poppe popcorn, strikke, sy, pusle puslespill, planlegge dugnad, meditere, bli bedre kjent med naboer...

Styrets innstilling

Forkastes. Rommet er ikke tilpasset til slik bruk. I tillegg vil dette sannsynligvis kreve kapasitet og ressurser som styret ikke kan prioritere i en periode hvor vi står overfor større prosesser. Rommet er mindre enn 10 m² og er i dag utleid til Garasjelaget. I SUV 1 og 5 er tilsvarende rom brukt av henholdsvis Bygårdservice og Styret. Man oppmuntres til å benytte grupper osv. på Vibbo for å avtale/arrangere møter osv.

Forslag til vedtak

1. Leieforholdet sies opp og rommet åpnes for alle beboerne i SUV1
2. Blokktilitsvalgt og 2-3 beboere danner "Felleskapsromkomiteen" og starter prøvevirksomhet som evalueres på årsmøtet i 2025.

Sak 12

Utsikt til PostNord og Postenbokser

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av det året jeg har bodd i SUV1 har ingen av mine pakker blitt levert verken til PostNordboksen ved inngangspartiet til SUV1 eller til Postenboksen utenfor SUV3. Jeg har heller aldri observert naboer hente pakker fra de boksene. Jeg tror derfor at boksene mer er til bry enn til glede og nytte for beboerne i blokka. Dette er bakgrunnen for vedtaksforslaget.

Boksene sperrer utsikten fra gangvinduet i vindfanget og opptar plass som kunne vært brukt til noe annet. En merkelig plassering. Fremmede kommer kjørende og gående til alle døgnets tider for å hente pakker rett utenfor inngangsdørene våre. Når jeg har kommet i snakk med pakkehentere forteller de at også de syns det er rart å komme fra feks Stordamveien eller Golia og måtte hente pakkene sine 1 1/2 meter fra inngangspartiet til ei boligblokk de ikke bor i.

Jeg har forsøkt å lete i årsmøtereferater for å finne begrunnelsen for at de ble plassert slik de står nå og når det skjedde, men finner ingenting om det. Plasseringen på tomta vår var muligens et prøveprosjekt og tenkt som et fint tilbud til oss alle. Dersom få beboere bruker boksene og borettslaget ikke har inntekt av å ha de stående, bør vi avslutte prøveperioden og sørge for å få dem fjernet.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning av at boksene ofte er i bruk, og pakker som er for store i postkassene vår leveres ofte der. Det har ikke vært klager på disse så langt fra beboere, og styret mener derfor de kan bestå. Forkastes.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen/Styret ber PostNord fjerne de to PostNord boksene foran SUV1 snarest og innen 1.8.2024

2. Generalforsamlingen/Styret ber Posten hente boksene sine innen 1.8.2024

Sak 13

Gjesteparkering i SUV 5

Forslag fremmet av:

Anne Rudsbråten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om gjesteparkering i SUV 5 (i midten), da det er utfordrende å finne parkering i gata. Kan ikke se at disse parkeringsplassene blir benyttet i dag

Styrets innstilling

Avvises. Plassene er MC-plasser, og viser derfor til gateparkering for gjester.

Forslag til vedtak

De ledige parkeringsplassene (i midten) i SUV 5 gjøres om til gjesteparkering som de var tidligere.

Britt Fjelldal (607)

Anne Rudsbråten (806)

Sak 14

Oppgradering av inngangspartiet

Forslag fremmet av:

Marta Hamedin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ber om at forslag om oppgradering av inngangspartiet til SU3 tas inn som forslag. Gamle dører, åpningsmekanisme og dårlig sikkerhet går utover trivselen til beboerne. Robuste dører og vegger som er dekket med evt. metallplater 80 cm opp fra gulv hindrer videre skade og vanskelig ren- og vedlikehold av disse partiene nede.

Tusen takk.

Styrets innstilling

Oppgradering av inngangspartiene vil inngå i en større fremtidig vedlikeholdsplan. Vanlig vedlikehold utføres fortløpende. Forkastes, men følges opp.

Forslag til vedtak

Bytte av automekaniske dører, og rehabilitering av inngangspartiet.

Sak 15

Brannsikring av kjellere og korridorer mangler

Forslag fremmet av:

Berit Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mine forslag baserer seg på hva jeg opplever i nr. 5. Jeg har aldri vært i 1 og 3, men har forstått det som at bygningene ikke er helt likt utformet i 1 etasje og vaskeri. Men regner med at problemene er de samme. Brannsikring av kjellere og korridorer mangler totalt. Bodene i kjelleren består av knusktørt granpanel, og er utrolig brannfarlige. Hva som er lagret der vet jo ingen hva er. Sikkert mye som kunne vært kastet. Det er bare flaks at det ikke har vært brann her enda. I nr. 5, under vaskeriet har det blitt funnet mange sigarettneiper liggende helt inntil panelet. Det trengs brannslukningsutstyr og brannalarm i alle kjellere og korridorer. Alarmen må kunne høres i alle etasjer. Det trenges også opplysning om møtested ved brann og hvor brantrappa finnes. Hvordan man skal evakurere de som ikke klarer seg selv. Ang. sikkerhet vil jeg bare nevne at vaktmester har stående en ulåst gardintrapp på verandaen på taket av blokka. Barn og ungdom har nøkkel til døra til taket, og det kan være veldig fristende å klatre helt til topps. Jeg har sagt ifra til vaktmesteren, som bruker den, men gardintrappa står fremdeles der, og er ikke låst fast.

Styrets innstilling

Kjellerbodene er egne brannceller. Styret er i gang med utarbeiding av brannsikring/brannkonsept. Gardintrapp blir låst. Styret godkjenner en brannsikringskonsept som ivaretar det som aktualiseres i forslaget.

Forslag til vedtak

Brannsikring

Sak 16

Bevegelseshemmede

Forslag fremmet av:

Berit Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke lagt til rette for dem å komme seg inn hoveddøra eller inn i fellesvaskeriet. Det er terskler som det må gjøres noe med. Kanskje en "rampe" el.lign. til vaskeriet. Jeg vet ikke hvordan opplegget er i nr. 1 og 3.

Styrets innstilling

Forkastes. Visere heller til at de som har behov selv melder via hjelpemiddelsentralen.

Forslag til vedtak

Døråpner?

Sak 17

Bytte av automekaniske dører, og rehabilitering av inngangspartiet

Forslag fremmet av:

Berit Knudsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skifte hoveddøra da den/de er i elendig forfatning. Den har blitt reparert flere ganger, uten at den har blitt noe bedre. Blåser det fra østlig side klarer ikke døra å lukke seg. Om uvedkommende skulle ønske komme seg inn døra så tror jeg ikke det byr på så stort problem.

Styrets innstilling

Viser til vedtak i sak 14. Avslås, men styret vil også gjøre nødvendig service. Oppgradering av inngangspartiene vil inngå i en større fremtidig vedlikeholdsplan. Vanlig vedlikehold utføres fortløpende.

Forslag til vedtak

Skifte hoveddøra da den/de er i elendig forfatning

Sak 18

Endring av husordenregler punkt 6.7

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag står det i husordenreglene med hensyn til parkering punklt 6.7 "Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på oppslagstavla og fordeles pr. loddtrekning"

Dette gir ikke god mening.

Styrets innstilling

Styret anser at endring av punkt 6.7 skal lyde: "Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste."

Forslag til vedtak

Punkt 6.7 i Husordensregler skal lyde: "Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste. "

Sak 19

Endring av husordenregler punkt 9.4

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens husordenregel punkt 9.3 lyder: "Borettslaget skal gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, d.v.s. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser."

Allminnelig vedlikehold av fellesarealene driftes av Bygårdsservice og årlig kontroll og ev. utbedringer gjøres årlig av godkjent inspektør og utbedrer.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre punkt 9.3. til å lyde: "Borettslaget kan gjennomføre alminnelig dugnad hver vår."

Forslag til vedtak

Punkt 9.3 i Husordenregler skal lyde: Borettslaget kan gjennomføre alminnelig dugnad hver vår."

Sak 20

Endring av husordensregler punkt 3.2.14

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring: I paragraf 3.2.14, foreslår styret å legge til følgende setning: "Dette innebærer også å måke balkongen ved snøfall, og holde den fri for snø." Bakgrunn for dette er for å presisere beboers ansvar for å holde balkong fri for snø, for å forebygge skader og vannlekkasjer til balkongen under."

Styrets innstilling

Styret foreslår at punkt 3.2.14 skal Husorenderegler skal lyde: "Enhver andelseier plikter å holde leiligheten, inkludert balkongen godt vedlikeholdt. Ved f.eks. vannlekkasjer kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for

skader. Dette er spesielt viktig i våtrom. Dette innebærer også å måke balkongen ved snøfall, og holde den fri for snø."

Forslag til vedtak

Punkt 3.2.14 skal lyde: "Enhver andelseier plikter å holde leiligheten, inkludert balkongen godt vedlikeholdt. Ved f.eks. vannlekkasjer kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for skader. Dette er spesielt viktig i våtrom. Dette innebærer å måke balkongen ved snøfall, og holde den fri for snø."

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. På valg er styreleder Espen Blinge.

Det skal også velges 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er Karoline Rese og Erik ØIness.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Gripp Lund

Tommy Lund er 50 år og har 2 voksne barn, men bor alene. Han er opprinnelig fra en bygd i Trøndelag, men har opplevd at Oslo og Tveita er et sted man kan trives.

Han har sivil bachelor i forretningsjus og master i ledelse, samt militær utdanning på bachelor- og masternivå. Han er offiser i Forsvaret og er nå divisjonssjef for anskaffelsesvirksomheten i Forsvaret. Han har flere års erfaring som mellomleder og toppleder, både i Forsvaret og i det sivile.

Med sin brede erfaring, både innenfor logistikk og arbeid med styreverv, vil han bidra med dette inn i arbeidet for å drifte borettslaget på en forsvarlig måte og til det beste for borettslaget og beboerne

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik ØIness
- Karoline Rese

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Hanne Børseth

Hanne Børseth er 25 år fra Sunndal, men har bodd i Oslo i 6 år. Hun jobber som miljøingeniør. Hun motiveres av å bidra til fellesskapet og for å opprettholde et godt bomiljø.

Vedlegg

1. 0310 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 22

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tommy Gripp Lund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kate Korseth
-

Sak 23

Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem 1:

- Liv Stokke Nilsson

Valg av 1 valgkomitémedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem 2:

- Else Mari Minnesjord

Valg av 1 valgkomitémedlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem 3:

- Kate Korseth
-



ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Lønnealleen borettslag består av 207 andelsleiligheter fordelt på 3 høyblokker med adresse Sigrid Undsets vei 1, 3 og 5, ligger på Tveita i Oslo kommune, Alna bydel.

Første innflytting skjedde 8.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr.140/bruksnr.31 og er på 18 469 m².

Borettslaget har ingen fast ansatte og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850 508 852.

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eies alle eiendeler, så som leiligheten, fellesrom, utenomhusanlegg mv. og som andelseier har du en særskilt bruksrett. Bruksretten kalles en borett og gir deg som andelseier enerett til å bruke én bolig, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis skal brukes til.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<u>ROLLE</u>	<u>NAVN</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>PERIODE</u>
Styreleder	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2022 – 2024
Nestleder	Karoline Rese	Sigrid Undsets Vei 3	2022 – 2024
Styremedlem	Erik ØIness	Sigrid Undsets Vei 5	2022 – 2024
	Maiken Thorvaldsen Rian	Sigrid Undsets Vei 1	2023 – 2024
	Benedicte Sundli	Sigrid Undsets Vei 1	2023 – 2025
Valgkomité	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2023 – 2024
	Liv Stokke Nilsson	Sigrid Undsets Vei 3	2023 – 2024
	Else Mari Minnesjord	Sigrid Undsets Vei 5	2023 – 2024
Delegert OBOS	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2023 – 2024
Vara OBOS	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2023 – 2024

Styret kan kontaktes pr. e-post: lonnealleen@styrerommet.no

Vibbo

Du finner informasjon om Lønnealleen borettslag, din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon ved å logge deg inn på <https://vibbo.no/lonnealleen>

Forretningsførsel og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS BERETNING FOR 2023

I styreperioden har det vært avholdt 11 styremøter samt en ekstraordinær generalforsamling. Antall henvendelser fra beboere (telefoni og sms ikke medberegnet) har vært rundt 520. Så noe er det hver dag.

Tema til den ekstraordinære generalforsamlingen gjaldt kameraovervåkning, noe som ble vedtatt. Det vil bli rigget til nå i løpet av våren. Vi vil gjøre oppmerksom på at dette ikke er overvåkning av lyd, kun bilder og for en begrenset periode.

Det er mange forhold som gjør at dette blir gjort og sannsynligvis mange forhold ikke beboerne heller kjenner til, men vi kan oppgi at politiet har vært i kontakt med oss to ganger med forespørsel om vi hadde slikt utstyr da det ville vært til hjelp for dem i noen saker (hvis innhold vi ikke kjenner til), men dette var ikke utslagsgivende eller styrende for at forslaget ble stilt og godkjent vedtatt.

Den 5. januar kom det 20 mm regn på frossen mark og påfølgende mer dagene etter. Vann fra nedslagsfeltet på Tveten gård og barnehagen flommet over gangveien og inn mot grunnmuren i nr.5. Vannet fant veg ned langs grunnmuren, og kom opp i kjelleren.

Sandsekker ble lagt ut langs gjerdet, og det ble satt i gang uttørking.

Etter en lengre prosess med Oslo kommune, ble et defekt rør under innkjøringen til barnehagen skiftet og grøftene ble rensket opp.

Borettslagets egen drenering ble undersøkt. Dreneringen består av teglrør som ble lagt da borettslaget var nytt i 1964. Som alle kan se er terrenget langs bygningene sunket, så alt tyder på at teglrørene er forvitret. Det ble også oppdaget to kumlukk av betong i dårlig forfatning. Disse ble byttet med lokk av jern.

Det har over flere år falt ned mindre biter tegl fra fasadene. De siste årene har dette eskalert, og styret iverksatte en undersøkelse av årsaksforholdene. Fasadene ble etterisolert og forblendet med tegl på slutten av 90-tallet.

Konstruksjonen virker som den skal, men det viser seg at den steinen som var god nok for 30 år siden ikke tåler dagens klima. I tillegg er det avdekket oppsprukne fuger flere steder.

Problematikken er omfattende, og utbedring må sees i sammenheng med øvrige vedlikeholdstiltak. Som et midlertidig sikkerhetstiltak har vi også måtte stenge av arealene nærmest blokkene. Problemet med frostspreng er et problem i svært mange borettslag.

To trær langs Sigrid Undsets vei, viste seg ved kontroll å være i svært dårlig forfatning. Disse ble felt, for å unngå personskade ved nedfall.

Det gamle pellets-anlegget fungerer, men det krever en del service og vedlikehold. Likevel har det spart oss for betydelige fyringsutgifter. Driftsansvaret for fyringsanlegget ble flyttet fra Bygårdsservice til Mundal Varme og Drift as.

Vi har inngått en bedre og mer fordelaktig avtale med Elaway med tanke på ladestasjonene.

Det er stadig en del utfordringer med heiser som stopper. På bakgrunn av tilbakemelding fra ThyssenKrupp er det oftest dørbbladene som har kommet ut av stilling, noe som mest skjer når man med vold tvinger dørene til å holde seg åpne.

Ofte skjer det ved flytting, noe som har gjort at det nå i hver blokk, inne i «rullerommet» på vaskeriet, befinner seg en kodeboks med heisnøkkel man kan benytte for å holde dørene i åpen posisjon ved for eksempel flytting o.l.

Koden til kodeboksen fås ved henvendelse til styret.



Vi har hatt en anbudsrunde med hensyn til renholdstjenester, noe som viste at den avtalen vi allerede har er konkurransedyktig på pris og ut ifra kravene som ligger i den instruksen vi allerede har med Bygårdsservice.

Vi har ikke lenger noen «grønn komite» i borettslaget, men vi har et budsjett som går til «grønne formål,» som f.eks. beplantning. Fra samme budsjett ble det, etter ønske fra beboerne, satt opp en klaffstol i hver blokk noe som blant annet lettet arbeidet med å få på og av brodder i denne lange vinteren vi har hatt.

Før neste vinter kommer vi også til å kjøpe inn snøskuffer som kan stå til felles bruk. I tillegg kjøper vi inn sandkasser som gjør det lettere for vaktmester å få strødd. Og vi er åpne for innspill fra beboere på hvordan vi best kan forvalte det «grønne» budsjettet vårt.

Prosjektet med en eventuell utbygning av arealene våre er foreløpig lagt på is og det får være opp til det nye styret hvis de ønsker å videre med dette. Det kan potensielt være en stor gevinst å hente her, men det må grundig forarbeide til og skattejuridisk og annen konsulær kompetanse må i så fall hentes inn.

Fremover vil det viktigste arbeidet for styret bestå i å finne en løsning med hensyn til fasadene.

Styret vil også revurdere avtalen vi har med Pelias (skadedyr osv.) samt innhente tilbud på ny strømvaktale.

Vurdering av ev. asfaltering av parkeringsplassene bør også vurderes.

Bygårdsservice vil fortsatt være vår vaktmesterservice. Vi får en ny hovedkontakt i vaktmester Rolf Tronstad Odenmark, men Per Sverre vil fortsette som vaktmesterassistent.

Hva som til enhver tid skjer på møtene og den agenda som møtene inneholder, protokollføres. Styreprotokollen er styrets interne arbeidsdokument. Det er lovfestet at styret skal føre protokoll over styresakene. Denne skal tjene til dokumentasjon for at det har vært avholdt styremøte, og for hva som er besluttet.

Det er viktig at styret har en fri og åpen diskusjon. Regelmessig vil styreprotokollen inneholde opplysninger som ikke skal ut i offentligheten, fordi de inneholder opplysninger om noens personlige forhold eller de gjelder boligselskapets forhold til leverandører eller kontraktsparter.

En «offentlig» protokoll ville fort bli en «minimumsprotokoll» der viktige opplysninger måtte utelates av hensyn til personvern eller på grunn av forholdet til tredjeparter. Dette vil igjen gå utover styreprotokollens primære funksjon som er å være styrets arbeidsdokument, og som dokumentasjon på hva som faktisk har vært forhandlet og hvordan beslutninger har kommet til.

Informasjon er viktig, så styret sender regelmessig ut informasjon til beboerne om viktige saker som har vært behandlet i styremøter.

Styreleders kommentar:

Styret vil gjerne takke Maiken som nå går ut av styret. Det var Maiken som ordnet med «gløggfest» ved førjulstider som dere kanskje husker.

Selv har jeg nå flyttet ut av borettslaget etter at jeg har bodd der i nærmere 16 år. Jeg har trivdes svært godt og har møtt utrolig mange hyggelige mennesker her. Og godt naboskap er viktig for trivselen.

Mitt håp for borettslaget er at det fortsatt skal være et trygt og fint sted å bo og jeg er sikker på at valgkomiteen har gjort et godt stykke arbeid med å sette sammen et velfungerende styre. Takk for meg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om forventet økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økning av felleskostnadene fra oktober 2023 som ikke var budsjettet. Videre er avregning varmtvann og radiatorvarme holdt utenom budsjettet, da det er umulig å forutse hva avregning blir.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes mindre til Vedlikehold og Konsulentbistand som følge av at fasadeutbedring ikke er kommet i gang. Posten Energi/fyring er også lavere enn budsjettet og skyldes at det er vanskelig å mene noe om forbruk og pris.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økt rente.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

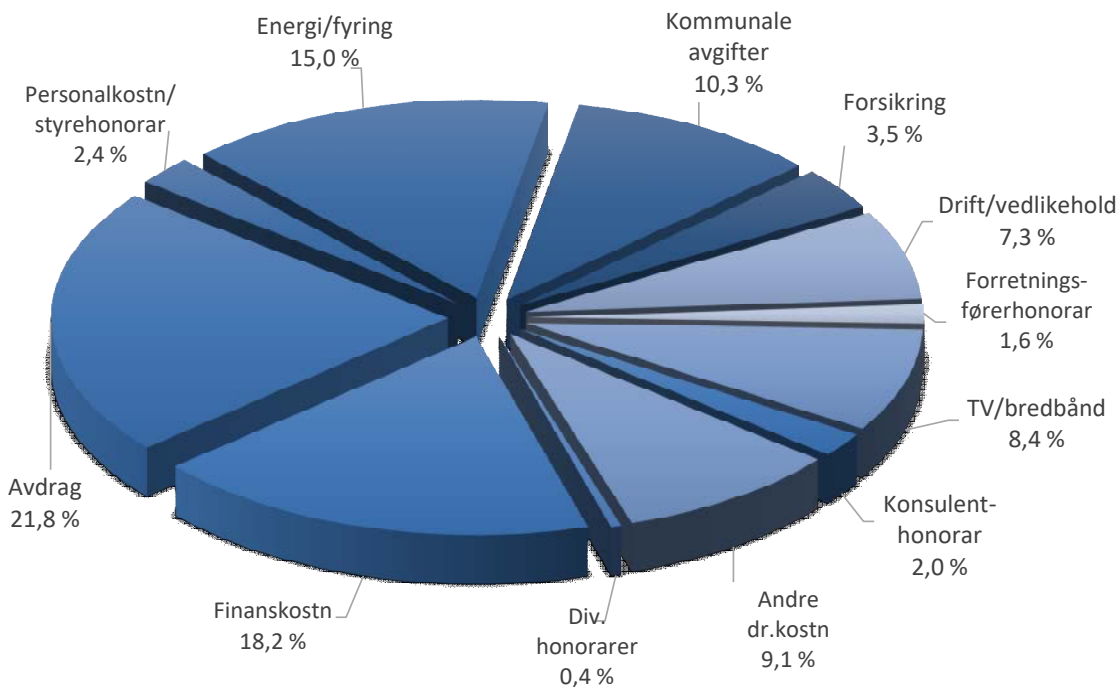
Det er ikke nedbetalt ekstraordinært på IN-ordningen (lån Handelsbanken 1) i løpet av 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 3 203 641 og foreslås ført mot annen egenkapital i balansen. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler. Avdrag utgjør kr 3 115 125 og hadde disse vært hensyntatt, ville overskuddet blitt vesentlig mindre.

Disponible midler

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



Diagrammet over viser borettslagets kostnader + avdrag i 2023 fremstilt prosentvis. Her kan man se hva felleskostnadene brukes til. F.eks. gikk 40 % til renter og avdrag på lån i fjor.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 1 million til ordinært vedlikehold og ca. kr 5 millioner til større vedlikehold som omfatter utbedring av fasader (i skrivende stund er kostnader til dette fortsatt helt uvisst).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Bystyret i Oslo Kommune har vedtatt en økning på 20,3 % for vann- og avløp, 8 % for renovasjon og 145 % for feiegebyret. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året og det forventes at energiprisene vil holde seg høye. Strømstøtten videreføres i 2024, men mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Borettslaget fyrer eksempelvis med pellets når strømprisen er høy.

Vi har derfor videreført energikostnadene fra budsjettet i 2023.

Forsikring

If melder om at premieøkningen i 2024 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper, dette være seg indeksendringer, endringer i naturskadepremie mm. (Bygningsindeksen for 2023 er 5,2 %).

I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk.

Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 16 %.

Lån

Borettslaget har totalt 2 lån i Handelsbanken:

- Handelsbanken 1 er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,70 % pr. 31.12.2023. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2030 og er et IN-lån med mulighet for beboerne å kunne nedbetale andel av fellesgjeld for dette lånet (forutsatt flytende rente).
- Handelsbanken 2 er et annuitetslån (bad og heiser) med kvartalsvis terminforfall til flytende rente 5,64 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2041.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024 som økte med 5 % fra januar 2024. Grunnet ovennevnte økte kostnader, må det påregnes ytterligere økning i løpet av året.

Avregning radiatorvarme og varmtvann er i skrivende stund ukjent og derfor holdt utenom.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

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

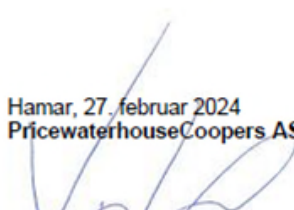
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon.

Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 443 543	7 304 192	8 443 543	8 525 864
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 203 641	4 815 484	-2 846 000	-3 060 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-3 115 125	-3 542 251	-613 000	-3 039 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-132 776	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 195	-1 105	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		82 321	1 139 352	-3 459 000	-6 099 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 525 864	8 443 543	4 984 543	2 426 864

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 966 790	9 706 704
Kortsiktig gjeld	-440 926	-1 263 161
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 525 864	8 443 543



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 066 259	1 931 897	1 912 212	2 100 000
Innkrevde felleskostnader	2	11 989 154	11 998 302	11 341 788	11 848 000
Antenneanlegg		196 897	184 258	190 000	200 000
Andre inntekter	3	12 152	18 151	0	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 264 462	14 132 608	13 444 000	14 198 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 287	-41 736	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-300 000	-290 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-12 313	-10 800	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-7 000	-6 000	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-224 430	-215 385	-225 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-286 866	-147 280	-850 000	-500 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 055 234	-1 469 876	-6 000 000	-6 000 000
Forsikringer		-502 710	-420 138	-500 000	-585 000
Kommunale avgifter	9	-1 482 313	-1 232 963	-1 415 000	-1 725 000
Energi/fyring	10	-2 168 518	-1 726 795	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 211 661	-1 092 261	-1 170 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 319 311	-1 342 647	-1 350 000	-1 350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 655 042	-8 037 282	-14 315 000	-14 508 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 609 420	6 095 327	-871 000	-310 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	132 776	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 609 420	6 228 103	-871 000	-310 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	224 275	68 029	25 000	50 000
Finanskostnader	13	-2 630 054	-1 480 648	-2 000 000	-2 800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 405 779	-1 412 619	-1 975 000	-3 060 000
ÅRSRESULTAT		3 203 641	4 815 484	-2 846 000	1 896 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 203 641	4 815 484		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
Miljøbankkonto, øremerket		297 680	211 870
SUM ANLEGGSMIDLER		50 307 437	50 221 627
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		317 266	292 906
Andre kortsiktige fordringer	15	70 331	35 383
Driftskonto OBOS-banken		756 787	1 467 763
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	350
Sparekonto OBOS-banken		7 822 406	7 910 303
SUM OMLØPSMIDLER		8 966 790	9 706 704
SUM EIENDELER		59 274 227	59 928 331
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Annen egenkapital	16	2 822 910	-380 731
SUM EGENKAPITAL		2 843 610	-360 031
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	53 305 011	56 420 136
Borettsinnskudd	18	2 394 300	2 394 300
Avsetning bomiljøtiltak	19	290 380	210 765
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 989 691	59 025 201
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		424 417	405 187
Påløpte renter		16 509	412 062
Påløpte avdrag		0	445 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		440 926	1 263 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 274 227	59 928 331
Pantstillelse	20	96 214 300	96 214 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.2.2024
Styret i Lønnealleen Borettslag

Espen Blinge /s/ Karoline Rese /s/ Erik Ølness /s/

Maiken Thorvaldsen Rian /s/ Benedicte Sundli /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side er behandlet etter egenkapital-løsningen, som innebærer at individuelle nedbetalinger inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN i noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 214 746
Parkeringsleie	68 400
MC-plass	3 000
Forretningslokaler	12 000
Ekstra kjellerbod	34 500
Avregning radiatorvarme	648 788
Radiatorvarme	2 014 320
Reg.kapitalkostnader IN	38 809
Kapitalkostnader IN	2 027 450
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 066 259
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 995 754

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 800
MC-plass	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 989 154

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	370
Refusjoner (parkeringsleie)	-4 000
Diverse	100
OBOS Miljømidler	9 157
Nøkkelsalg	6 525
SUM ANDRE INNTEKTER	12 152

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 287
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 287

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 096, jf. note om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 313

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS (energiavregning)	-70 380
OBOS (møtedeltakelse/tilleggstjenester)	-41 935
Thermoconsult A/S (fasader)	-7 375
Sweco Norge AS (fasader)	-167 186
SUM KONSULENTHONORAR	-286 866

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-437 879
Drift/vedlikehold VVS	-29 305
Drift/vedlikehold elektro	-16 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 393
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 386
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-330 577
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 714
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 602
Kostnader lokaler	-12 117
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 055 234

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 061 817
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-420 368
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 482 313

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-425 566
Strøm oljefyr/el.bereder	-1 140 888
Andre fyringskostnader	-602 064
SUM ENERGI / FYRING	-2 168 518

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-45 142
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 985
Driftsmateriell	-7 143
Vaktmestertjenester	-885 516
Renhold ved firmaer	-332 052
Andre fremmede tjenester	-3 444
Kontor- og datarekvisita	-690
Trykksaker	-3 236
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 096
Andre kontorkostnader	-1 863
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-2 985
Velferdskostnader	-1 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 319 311

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 660
Renter av sparekonto i OBOS-banken	218 298
Andre renteinntekter	317
SUM FINANSINNTEKTER	224 275

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken AS	-561 472
Handelsbanken AS	-2 068 582
SUM FINANSKOSTNADER	-2 630 054

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	11 953 500
Tilgang 2001	37 470 678
SUM BYGNINGER	49 424 178

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.31 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	24 598
Utlegg skadesaker	38 115
Avregningskonto IN	7 618
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70 331

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 215 025
Egenkapital fra IN tidligere år	2 002 561
Reduksjon EK fra IN	-1 394 676
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 822 910

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,64 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2017	-54 000 000
Nedbetalt tidligere	9 932 893
Nedbetalt i år	1 610 338
	-42 456 769

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2004	-37 740 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	23 384 410
Nedbetalt tidligere, IN	2 002 561
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 504 787
	-10 848 242

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-53 305 011
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-2 344 200
Økt 2004	-14 400
Økt 2019	-35 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 394 300

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-290 380
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-290 380

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 394 300
Pantelån	53 305 011
Beregnete IN forpliktelser	607 885
TOTALT	56 307 196

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

Bygninger	49 424 178
Tomt	585 579
TOTALT	50 009 757

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET (A – Å)



Avfall

Borettslaget har kildesortert avfallshåndtering:

- Husholdningsavfall sorteres i spesielle poser som man får utlevert gratis i nærmeste dagligvareforretning. Papiravfall og papp kastes i egne beholdere som befinner seg utenfor hver blokk. Glass og metallemballasje skal kastes ved returpunkt for disse. Nærmeste returpunkt ligger ved Hellerud T-bane og Tveita senter. Annet spesialavfall må beboer selv håndtere/levere på dertil egnede gjenbruksstasjoner.
- Containere for annet større avfall settes ut vår og høst (se oppslag). Dekk og annet spesialavfall skal ikke kastes i disse. Det settes samtidig ut egne containere for elektrisk avfall utenfor en av blokkene.
- Det er ikke tillatt å hensette søppel i kjellerganger, fellesområder eller utenfor blokkene.

Spesialavfall kan leveres på følgende steder:

Batterier	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Bildekk	Leveres på Haraldrud gjenbruksstasjon og Grønmo gjenbruksstasjon.
Glass	Kastes i beholder ved Hellerud T-bane eller Tveita senter (bak senteret)
Lysrør	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Matafall	Legges i grønn pose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppel-sjakt. Nye poser kan hentes hos Meny og Coop Ekstra på Tveita senter
Plastemballasje	Legges i fiolett pose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppel-sjakt. Nye poser kan hentes hos Meny og Coop Ekstra
Restavfall	Legges i vanlig handlepose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppelsjakt
Sparepærer	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Tekstil	Legges i Uff/Fretex beholder ved Hellerud T-bane eller Tveita senter

Bygningsavfall som treverk, impregnert trevirke, gips, isolasjonsmateriale og metall kan leveres ferdig sortert på Haraldrud gjenbruksstasjon og Grønmo gjenbruksstasjon.

Elektrisk og elektronisk avfall er alt som har gått på strøm eller batterier som f.eks. vaske-maskiner, komfyrer, klokker, vaffeljern, strykejern, TV, radioer, tørketromler, stereoanlegg, video/foto, elektriske leker, lommelykter, lysstoffrør, sparepærer, lyspærer, telefoner, data-utstyr og kabler, kjøleskap og fryser. Alt leveres ferdig sortert på Haraldrud gjenbruks-stasjon.

Brannrutine

Oppdages brann eller røyk skal følgende rutiner følges:

1. Brannvesenet **varsles** uten opphold. Ring 110. Forsøk å varsle beboerne.
2. Ved mindre brantilløp forsøk å **slukke** brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
3. **Lukk** dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks, er det særlig viktig at dører til rommet der det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører lukkes for å hindre spredning av både ild og røyk.
4. **Evakuer** bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
5. **Samlingssted:** I hagen på baksiden av bygget

Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre ting på felles-områdene, dette gjelder også ved oppussing/rehabilitering av leilighet.



Brannsikringsutstyr

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

Husk å skifte batteri i røykvarsler minst én gang pr. år og kontroller at varsleren fungerer (helst med røyk). Pulverapparat bør vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.

Bruksoverlating

Se «Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)»

Container

Containere settes ut på vårparten (se oppslag/vibbo).

Husk at husholdningsavfall ikke skal kastes i containeren. El-avfall skal kastes i egen container merket med el-avfall.

Dekk, maling, kjemikalier og husholdningsavfall skal IKKE kastes i containeren.

Se også under «Avfall»

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer. Andelseier er ansvarlig for at dyr ikke forårsaker skader på borettslagets eiendom.

Hunder må holdes i bånd på fellesområdene innendørs og utendørs. Eier må også plukke opp ekskrementer, og eventuelt vaske/spyle dersom dyret gjør fra seg innendørs eller rundt inngangspartiet utendørs.

Husdyr skal registreres ved å fylle ut skjema som finnes i gangen inn til vaskeriet eller lastes ned fra <https://vibbo.no/lonnealleen>

Dørselgere

Dørsalg er ikke tillatt i Lønnealleen borettslag. Dersom man ikke kjenner vedkommende som ringer på, anbefaler vi at man ikke åpner døra.

Entredør

Farge: Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

Dørene må være branndør B-30. Det anbefales lyddemping 35db.

Dører må monteres i h.h.t. monteringsanvisning for brann og lyddører.

E-post

Mailadressen til styret er lonnealleen@styrerrommet.no

Fargekoder

- **Balkongvegger:** 0502y
- **Entredør:** Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

Flytting

Ved flytting kan man låne nøkkel til heisen av styret, slik at man kan holde heisdørene åpne all den tid man fyller opp flyttelass inn i heisen. Så unngår man at dørene står og slår. Husk å tømme kjellerbod, husk ev. sykkel, si opp ev. parkeringsplass, ev. ekstrasbod



Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med avtalenummer SP1167973. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Den dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkeltes bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer:

- 1) sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig.
- 2) prøve å kartlegge årsaken til skaden.
- 3) melde skaden til OBOS Forsikringsavdeling, tlf. 22 86 83 98 / e-post: forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til IF, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Fremleie

Se «Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)».

Fugle-/duemating

Det er ikke tillatt å mate fugler på hele Tveita-området, og dette gjelder på og utenfor borettslagets eiendom da dette tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.

Garantert betaling av felleskostnadene

Borettslaget har avtale OBOS Factoring AS 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.

Heiser

Hvis heisen stanser, kontakt umiddelbart styret og informer om i hvilken blokk, liten eller stor heis, ev. hvilken etasje heisen står i. Nøkkel til heis ved f.eks. flytting fås ved henvendelse til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplass-utstyr.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.



Ved henvendelse til OBOS på tlf. 22 86 55 00 eller e-post obos@obos.no, vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Individuell avregning varme- og varmtvannsforbruk

Alle leiligheter betaler for eget varme- og varmtvannsforbruk. På hver radiator er det montert en sensor som daglig sender forbruket til en mottaker som er plassert i fellesområdet.

Avregning av varmeforbruk og varmtvann skjer én gang pr. år, og varmeregnskapet er á konto. Termostaten, som man kan justere på radiatoren, måler romtemperaturen og justerer radiatoren for å oppnå riktig temperatur. Forbruket kan derfor justere selv om man har termostaten på samme posisjon. Det anbefales derfor å skru av varmen når man luffer, og ikke sette sofa eller skap rett foran radiatoren.

Det er også individuell beregning på varmtvann med egen måler.

Beboere kan til enhver tid lese av eget forbruk på www.brunata.no
Passord fås ved henvendelse til styret.

Kabel-TV/internett

Telia Norge AS er vår leverandør av bredbånd og TV tjenester.

Eventuelle spørsmål kan rettes til Telia på telefon 924 05 050 eller se www.telia.no

Kildesortering

Se «Avfall»

Kjellerboder

Hver leilighet har en kjellerbod som følger leiligheten. I tillegg har borettslaget noen ekstra kjellerboder i hver blokk som man kan leie for per tiden kr 100,- pr. mnd.

Når det er en ekstra kjellerbod ledig vil dette bli kunngjort på oppslagstavla i blokka, og fordeling skjer ved loddtrekning blant de som skriftlig har meldt sin interesse.

Ekstra kjellerbod følger ikke leiligheten ved flytting. Husk å melde fra til styret ved flytting eller når du ikke lenger ønsker å leie ekstra bod.

Lager/oppbevaring

I kjellerbodene skal det aldri oppbevares brannfarlig stoffer/materialer eller mat, se husordensreglene. Det er ikke tillatt å oppbevare eller lagre ting på fellesområdene, dette gjelder også ved oppussing/rehabilitering av leilighet.

Mailadresse/nettsider

Mailadressen til styret er lonnealleen@styrerrommet.no

Informasjon om borettslaget finner du på <https://vibbo.no/lonnealleen>

Nøkler

Nøkler til postkasse og vasketavla skal bestilles ved henvendelse til styret.

Nøkler til fellesområdene bestilles av styret, og sendes til beboer pr. postoppkrav.

Bestillingsskjema finnes i vaskerigangene og på Vibbo.



Omsetning av leiligheter

Det er registrert 16 solgte leiligheter i 2023 eks. andel fellesgjeld (22 i 2022):

Rom	Gjennomsnittspris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	3 275 000,-	3 500 000,-	9
2 roms	3 687 500,-	3 900 000,-	2
3 roms	4 320 000,-	4 600 000,-	5

Oppussing

Støy som banking, boring skal ikke foregå etter kl. 20:00 og før kl. 08:00 på hverdager, og fra lørdag kl. 15:00 til mandag kl. 08:00. Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 17:00, og lørdager mellom 08:00 og 15:00.

Julaften og romjulen sees på som søndager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Dersom en beboer skal pusse opp leiligheten over en lengre periode (3 uker), skal styret informeres om dette. Se også husordensreglene for regler om ro i borettslaget.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser utenfor hver blokk som leies ut etter eventuelle ventelister. Leien er pr tiden kr 100 pr. mnd for bilplass og kr 50 pr. mnd for MC-parkeringsplass. Eierskiftegebyr til OBOS tilkommer.

Ladestasjon el-bil administreres av Elaway med egen avtale for den enkelte beboer.

Ønsker du parkeringsplass, kontakt parkeringsansvarlig på <https://vibbo.no/lonnealleen>
Oppsigelse av plass må meldes parkeringsansvarlig i god tid før leieforholdet opphører.

P-Service har avtale om å kontrollere borettslagets parkeringsplasser. **Alle biler som står på parkeringsplassene, må registres inn digitalt. Dette gjøres ved henvendelse til styret. Dette er også viktig hvis du får ny bil med nytt registreringsnummer.**

Garasjene i Sigrid Undsets vei er et eget sameie (Sameiet Tvetengarasjene) og tilhører ikke Lønnealleen borettslag. Styret svarer ikke på henvendelser vedrørende disse.

Postkasser

Skilt til postkasse skal bestilles på skjema som finnes i vaskerigangen og på Vibbo. Alle postkasser skal være merket med leilighetsnummer og navn. Klistremerker er ikke tillatt på postkassene. Bestill eventuelt «Nei takk til reklame» skilt av styret.

Radiatorvarme

I perioden 1 juni til 31. august skrus radiatorvarmen i borettslaget av. Dette ble vedtatt på generalforsamlingen den 26.5.2010.

Renhold

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vask av trappeopp ganger/fellesarealer, samt vinduer. Styret minner om at det ikke er tillatt å sette barnevogner etc. i gangene eller ha matter utenfor inngangsdøren.



Ro

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22:00 og 06:00 søndag til torsdag og 24:00 til 08:00 fredag og lørdag. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV eller stereoanlegg. Se også «*Oppussing*».

Styrearbeid

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

Styret

Styret i Lønnealléen borettslag har kontor i Sigrid Undsets vei 5 og kan kontaktes pr. e-post lonnealleen@styrerommet.no eller på <https://vibbo.no/lonnealleen>

Ved krisesituasjoner (vannlekkasje, strømproblemer etc.) kontakt vaktmester eller håndverkere listet under «*Telefonnummer*».

Større vedlikehold og rehabilitering

1988	Utskifting vinduer
1998 – 2000	Rehabilitering fasader og nye balkonger
1999	Nye vaskemaskiner
1999 – 2000	Utbedring tak og nytt låssystem i inngangsdørene
2000	Utskifting inngangsdører og kjellerdører
2003	Innglassing balkonger, skiftet innendørsbelysning
2003 – 2004	Rehabilitering heiser, malt styrerom, fyrrom, vaskerier og kjellerganger
2004	Nye blomsterkasser ved parkeringsplassene og inngangspartier
2005	Maling korridorer og byttet postkasser
2006	Oppgradert lekeplass, gjerde langs alléen, asfaltert gangveier, kontroll og etterfylling av brannslukkere, samt utdeling av nye røykvarslere
2007	Utegriller
2008	Nye radiatorventiler og målere
2009	Pelletsprosjekt, låssystem, callinganlegg, grillplasser og duesikring
2010	Forblindet pelletstank, lysregulering i ganger, skiftet vannkraner i kjeller
2011	Brannløser i fellesområder
2013	Hoved el-tavler i alle blokker
2014	Oppgradering lekeplass
2015 – 2016	Rehabilitering bad, stigeledninger, samt maling korridorer og fellesarealer
2017	Utskifting av brannslukningsapparater og røykvarslere
2017 – 2019	Utskifting av heiser
2018	Ombygging av 3 stk. lokaler til nye leiligheter

Sykler

I kjelleren er det sykkelbod hvor beboerne kan parkere sine sykler. Kun sykler med sykkeloblat fra Lønnealléen borettslag kan settes her. Sykler som ikke er merket med synlig oblat kan fjernes uten varsel.

Sykelstativet ved inngangen er ikke ment som en lagringsplass, men er kun for de som bruker sykkelstativet jevnlig, samt besøkende i borettslaget.



Søppel

Se avsnittet «Avfall»

Telefonnummer

Firma/etat	Telefon	E-post
Brann	110	
Politi, akutt	112	
Lege, akutt	113	
Bryn Brannstasjon	22 88 13 40	postmottak@bre.oslo.kommune.no
Bygårdsservice AS (Vaktmester)	406 75 097	post@bygardsservice.no
Elektro Sivert	23 34 45 56	firmapost@elektro-sivert.no
Telia	924 05 050	telia.no
Giftinformasjon	22 59 13 00	
Lumon Balkonginnglassing	63 93 52 30	post@lumon.no
OBOS	22 86 55 00	obos@obos.no
IF Skadeforsikring	02400	
Oslo Kommune	02180	
P-service AS	412 55 384	post@pservice.no
Stor-Oslo Rørleggerservice	22 72 44 72	post@oslo-ror.no
Vann- og avløpsetaten, feil-melding	23 43 79 00	postmottak@vav.oslo.kommune.no

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/leier. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjenester og kan nås på telefon 406 75 097 hverdager mellom 08:00 og 15:30. Vennligst respekter telefontidene.

Vannlekkasje, beredskapsplan:

Styret anbefaler beboerne til å utføre følgende punkter ved vannlekkasje:

1. Finn stoppekrana og steng denne. Din leilighet har stoppekraner på badet (alle leiligheter) og på kjøkkenet (2-roms og 3-roms). Enkelte 3-roms leiligheter har også stoppekraner på toalettet, samt vaskerommet.
2. Hvis lekkasjen oppstår mellom 08:00 og 15:30, ring vaktmester på telefon 969 05 543 eller 406 75 097.
3. Utenom disse tidene, ring Stor-Oslo Rørleggerservice på telefon 22 72 44 72.
4. Kontakt forsikringselskapet:
OBOS Forsikringsavdeling, telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

Videre saksgang:

Forsikringselskapet vil melde saken til styret. Senere vil forsikringselskapet ta kontakt med beboeren for befaring. Styret avgjør til slutt ansvarsfordelingen og om forsikringens egenandel skal belastes beboeren.



Vaskeri

Det er fellesvaskeri i hver av blokkene og disse skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriets åpningstider er som følger:

Dag	Vasketider	Tørketider
Mandag – Lørdag	08:00 - 10:00	08:00 - 11:00
	10:00 - 12:00	11:00 - 13:00
	12:00 - 14:00	13:00 - 15:00
	14:00 - 16:00	15:00 - 17:00
Mandag - Fredag	16:00 - 18:00	17:00 - 19:00
	18:00 - 20:00	19:00 - 21:00

På søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

Vibbo - <https://vibbo.no/lonnealleen>

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A) Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Tommy Gripp Lund

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Erik Ølness

Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Navn: Karoline Rese

Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Navn: Hanne Børseth

Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Benedicte Sundli

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

C) Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås

Navn: Tommy G. Lund

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kate Korseth

Adresse: Sigrid Undsets vei 3

D) Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Kate Korseth

Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Navn: Liv Stokke Nilsson

Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Navn: Else Mari Minnesjord

Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Oslo, 12.3.2024

I valgkomiteen for Lønnealléen borettslag

Liv Stokke Nilsson /s/

Kate Korseth /s/

Else Mari Minnesjord /s/

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 310 Selskapsnavn: Lønnealleen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lønnealleen Borettslag

Organisasjonsnummer: 850508852

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Tveten Gård.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Erik Braaten fra forretningsfører foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Erik Braathen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Erik Braathen for forretningsfører OBOS velges som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitner ble Sven Dierkes og Francisca Quayson foreslått

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal skje tidligst 20 dager før, men minst 8 dager før.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført annen egenkapital i balansen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

a) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

b) Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 9 000.

✓ Vedtatt.

7. Innføre individuell nedbetaling av felleslån

Fremmet av: Kjetil Hegna

Felleskostnadene for andelseierne i borettslaget har økt flere ganger det siste året. Mye av økningen skyldes økte renteutgifter på felleslånet som ble tatt opp i forbindelse med oppussingen av bad og oppgraderingen av heiser for sju-åtte år siden.

Renta på lånet var 5,89 prosent (effektiv rente) per 02.02.24. Det er en økning på to prosent i løpet av ett drøyt år. Renta på felleslån til borettslag er som regel høyere enn renta på private lån, fordi banker tar pant i

fellesobligasjoner for borettsinnskudd, og ikke i den enkelte leilighet. Derfor anser man sikkerheten som dårligere, og tar en høyere rente.

Høyere rente på felleslån enn private lån gjør det mer lønnsomt for andelseierne å prioritere å betale ned på felleslån framfor private lån.

Det har hittil ikke vært mulig for andelseierne å betale noe ekstra ned på dette felleslånet, siden lånet ikke har en IN-ordning. Sistnevnte forkortelse står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld". Dersom lånet hadde hatt en IN-ordning kunne andelseierne betalt lånet raskere ned enn de planlagte 30 årene (lånet ble tatt opp i 2017). Dette ville redusert den enkelte andelseiers/de enkelte andelseieres månedlige felleskostander (bortfall av kapitalkostander). Det kunne også gjort leiligheten mer attraktivt for boligkjøpere ved et eventuelt salg.

Felleslånet for oppussing av bad oppgradering av heiser utgjorde i februar i år:

Ca 135.000 kr for en 1-roms leilighet

Ca 220.000 kr for en 2-roms leilighet

Ca 270.000 kr for en 3-roms leilighet

For å få til en IN-ordning på dette lånet koster det 30.00 kroner i etableringsgebyr. For å betale ekstra ned på et lån med IN-ordning betaler andelseier et engangsgebyr på 5.000 kr til Obos. Deretter kan andelseier gjøre flere innbetalinger på minimum 60.000 kr per gang.

Fordelt på 207 leiligheter vil etablering av en IN-ordning i gjennomsnitt koste 145 kr per leilighet det første året. Andelseierne av 1-roms leiligheter betaler litt mindre, mens andelseierne av 3-roms leiligheter betaler litt mer.

De påfølgende årene påløper et administrasjonsgebyr på ti prosent av forretningsførerhonoraret (minimum 6.600 kr og maksimum 15.840 kr per lån). Det betales ikke administrasjonsgebyr i etableringsåret.

I gjennomsnitt er administrasjonsgebyret 9.000 kr per år. Det vil i så fall bety at andelseierne i gjennomsnitt betaler 45 kroner for IN-ordningen per leilighet per år (andelseiere av 1-roms leiligheter betaler litt mindre, mens andelseiere av 3-roms leiligheter betaler litt mer).


I tillegg til felleslånet som ble tatt opp i forbindelse med baderomsrenovering og oppgradering av heiser, har borettslaget et annet felleslån som ble tatt opp for mange år siden i forbindelse med oppussing av utvendig fasade (tror jeg det var).

Dette lånet har IN-ordning. Det er ikke så mange andelseiere som har benyttet seg av muligheten til å betale ekstra ned på dette lånet, noe som kan skyldes svært lav rente over flere år, før den i den senere tid har begynt å stige. I løpet av de drøyt to siste årene har Norges Bank hevet styringsrenta 14 ganger. Den enkelte andelseier/de enkelte andelseiere vil uansett ha nedbetalt lånet med IN-ordning i 2030. Lånet jeg foreslår å innføre IN-ordning på vil først være nedbetalt i 2047, dersom andelseierne ikke gis mulighet til å betale ekstra ned på det.

Styrets innstilling

Vi opprettholder vedtaket fra siste generalforsamling da vi anser dette for allerede behandlet og at forslaget forkastes. Det kan opprettes IN-ordning for lån 2 også, det som gjelder lån i forbindelse med baderomsrenovering og heislån. Fordel kan være frihet for andelseier til å kunne nedbetale ekstraordinært, noe som gir lavere felleskostnader (bortfall av kapitalkostnader), men ordningen er svært lite brukt og på langt nær populær. Ulempen er at lånet er låst mht. løpetid og evt. ekstraordinære nedbetalinger. I tillegg tilkommer det kostnader i forbindelse med opprettelse og vedlikehold: Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 30 000,- I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 25 000,-. Det vil altså tilkomme ekstra kostnader per måned for den enkelte beboer, også for de som allerede har innfridd sin del av det eksisterende IN-lånet. Styret vil til enhver tid være oppmerksom på renteutvikling og fortløpende kartlegge bedre betingelser. Det er opptil generalforsamlingen og avgjøre utfallet av dette forslaget, men styret ser ikke forslaget som hensiktsmessig og anser at det bør forkastes.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med 13 stemmer for og et overveldende flertall mot

8. Flere inn i styret


Fremmet av: Lene Vramo

Styret fikk flertall for å fjerne muligheten til å velge varamedlemmer til styret på Generalforsamlingen i 2023. Jeg ser den avgjørelsen som problematisk og ønsker at vi nå i 2024 omgjør tilbake til slik vedtektene var. Et styre trenger å være bredt sammensatt og involvere alle interesserte. Naboer som ikke har erfaring fra styrearbeid må ønskes velkommen til å komme på innsiden som vara og få opplæring slik at de blir trygge og komfortable i rollen og kan påta seg flere oppgaver etter hvert.

Styrets innstilling

Ved de siste to generalforsamling er dette vært et tema og styret lener seg på siste avklarte vedtak med hensyn til dette, som lyder: «Endring av vedtektene pkt. 8-1(1) og (2) om valg av varamedlemmer. Det har gjennom de siste 20 år (muligens enda lenger tilbake) ikke vært praksis at varamedlemmer på noe tidspunkt blir involvert i styrets arbeid. Styret har gjennomført sitt arbeid uten at varamedlemmer blir innkalt til styremøter og de har ikke rykket opp når styremedlemmer har trukket seg i styreperioden. Å ha med varamedlemmer på innstillinger fungerer således at de i praksis har vært «listefyll» og ikke er nødvendig for styrets arbeid som er funksjonsdyktig med denne sammensetningen av medlemmer den har. Lov om Borettslag har ingen krav til at Borettslag skal velge varamedlemmer til sine styrever. Styrets innstilling: Vedtektene pkt. 8-1(1) endres og setningen «Det velges inntil to varamedlemmer» fjernes. Vedtektene pkt. 8-1(2) endres og setningen «Varamedlemmer velges for ett år» fjernes. Vedtak: Enstemmig vedtatt» Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med 6 stemmer for og et overveldende flertall som stemte mot.

9. Trenger ikke info om utbyggingsplanene nå

Fremmet av: Lene Vramo


Styret har holdt kontakt med et firma som vil bygge ut grøntarealene våre og skriver i julebrevet 2023 at de ønsker å få mulighet til å legge frem firmaets tegninger og bergvarmeplaner mm for oss.

Styrets innstilling

Styret forslår at vi opprettholder kontakt med mulig utbygger for å se an hvilke muligheter og gevinster/ulemper det er ved utbygging. Styret anser at det nye konstituerte styret jobber videre med dette. Dermed forkastes forslaget om ikke å motta informasjon om firmaets planer i 2024.

Forslag til vedtak:

1)Generalforsamlingen takker nei til info om firmaets planer i 2024.

 Vedtatt. Forslag til vedtak ble vedtatt med et overveldende flertall mot 3 stemmer

10. Bli-kjent-møter for nye beboere

Fremmet av: Lene Vramo

Vibbo fungerer til mye, men å få muligheten til å hilse ansikt til ansikt gir en annen type kontakt. Styret får redegjøre for prosjekter det jobbes med som generalforsamlingen har vedtatt og de nye naboene får stilt spørsmål og kan komme med innspill styret kan ha med videre.

I forkant av slike møter kan styret sørge for at all info på oppslagstavler og i Vibbo er korrekt.

(På oppslagstavle i gangen på SUV1 henger fortsatt info om at det blir satt ut Containere vår og høst, men høsten 2023 fikk jeg til min store frustrasjon erfare at det ikke stemte)

Min antagelse er at slike møter på sikt både vil avlaste styreleder, bidra til mer meningsfullt styrearbeid og bidra til bedre bomiljø.

Styrets innstilling

Forslaget forkastes. Styret foreslår heller å åpne styrerommet annenhver måned hvor hvem som helst er velkommen, både nye og gamle beboere. Vi benytter også Vibbo som kanal for alle beboere. Vi opplever ikke at folk brenner inne med noe, men at Vibbo fungerer som en god kanal.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Et overveldende flertall stemte så for styrets innstilling og dette ble vedtatt.

11. Et fellesskapsrom i SUV1

Fremmet av: Lene Vramo

Forslaget gjelder rommet til høyre for vaskeriet i SUV1. Pr. i dag er rommet låst.

En gang på høsten 2023 sto døra åpen mens to for meg ukjente menn viste frem vaskeriet til en ukjent kvinne. Jeg fikk anledning til å spørre hvem de tre var og hvorfor de hadde nøkler til rommet. De sa de var STYRET til Garasjesameiet og at de leier rommet av Lønnealleen borettslag for å avholde sine styremøter. (Hva månedsleien er, fikk jeg ikke vite, men styret bør redegjøre for leie og kontraktsforhold i tilknytning til forslaget mitt)

Rommet er altså svært sjelden i bruk... Min tanke er at flere beboere kan ha glede av å benytte rommet. Vi kan lage et bookingsystem som for vaskeriet eller bruke bookingfunksjonen i Vibbo eller noe annet. Vi kan pusse forsiktig opp og møblere. Vi kan spille kort eller brettspill der, drikke te, saft eller kaffe, løse kryssord og skravle. Kanskje spise pizza, kanskje ha litt møtevirkosomhet, kanskje passe barn der, poppe popcorn, strikke, sy, pusle puslespill, planlegge dugnad, meditere, bli bedre kjent med naboer...

Styrets innstilling

Forkastes. Rommet er ikke tilpasset til slik bruk. I tillegg vil dette sannsynligvis kreve kapasitet og ressurser som styret ikke kan prioritere i en periode hvor vi står overfor større prosesser. Rommet er mindre enn 10 m² og er i dag utleid til Garasjelaget. I SUV 1 og 5 er tilsvarende rom brukt av henholdsvis Bygårdservice og Styret. Man oppmuntres til å benytte grupper osv. på Vibbo for å avtale/arrangere møter osv.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 1 stemte for. Et overveldende flertall stemte så for styrets innstilling og dette ble vedtatt.

12. Utsikt til PostNord og Postenbokser

Fremmet av: Lene Vramo

I løpet av det året jeg har bodd i SUV1 har ingen av mine pakker blitt levert verken til PostNordboksen ved inngangspartiet til SUV1 eller til Postenboksen utenfor SUV3. Jeg har heller aldri observert naboer hente pakker fra de boksene. Jeg tror derfor at boksene mer er til bry enn til glede og nytte for beboerne i blokka. Dette er bakgrunnen for vedtaksforslaget.

Boksene sperrer utsikten fra gangvinduet i vindfanget og opptar plass som kunne vært brukt til noe annet. En merkelig plassering. Fremmede kommer kjørende og gående til alle døgnets tider for å hente pakker rett utenfor inngangsdørene våre. Når jeg har kommet i snakk med pakkehentere forteller de at også de synes det er rart å komme fra feks Stordamveien eller Golia og måtte hente pakkene sine 1 1/2 meter fra inngangspartiet til ei boligblokk de ikke bor i.

Jeg har forsøkt å lete i årsmøtereferater for å finne begrunnelsen for at de ble plassert slik de står nå og når det skjedde, men finner ingenting om det. Plasseringen på tomta vår var muligens et prøveprosjekt og tenkt som et fint tilbud til oss alle. Dersom få beboere bruker boksene og borettslaget ikke har inntekt av å ha de stående, bør vi avslutte prøveperioden og sørge for å få dem fjernet.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning av at boksene ofte er i bruk, og pakker som er for store i postkassene våre leveres ofte der. Det har ikke vært klager på disse så langt fra beboere, og styret mener derfor de kan bestå. Forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 5 stemte for. Et overveldende flertall stemte så for styrets innstilling og dette ble vedtatt.

13. Gjesteparkering i SUV 5

Fremmet av: Anne Rudsbråten

Ønske om gjesteparkering i SUV 5 (i midten), da det er utfordrende å finne parkering i gata. Kan ikke se at disse parkeringsplassene blir benyttet i dag

Styrets innstilling

Avvises. Plassene er MC-plasser, og viser derfor til gateparkering for gjester.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 10 stemte for. Et overveldende flertall stemte så for styrets innstilling og dette ble vedtatt.

14. Oppgradering av inngangspartiet

Fremmet av: Marta Hamedin

Ber om at forslag om oppgradering av inngangspartiet til SU3 tas inn som forslag. Gamle dører, åpningsmekanisme og dårlig sikkerhet går utover trivselen til beboerne. Robuste dører og vegger som er dekket med evt. metallplater 80 cm opp fra gulv hindrer videre skade og vanskelig ren- og vedlikehold av disse partiene nede.

Tusen takk.

Styrets innstilling

Oppgradering av inngangspartiene vil inngå i en større fremtidig vedlikeholdsplan. Vanlig vedlikehold utføres fortløpende. Forkastes, men følges opp.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget fikk ingen stemmer. Styrets innstilling ble så enstemmig vedtatt.

15. Brannsikring av kjellere og korridorer mangler

Fremmet av: Berit Knutsen

Mine forslag baserer seg på hva jeg opplever i nr. 5. Jeg har aldri vært i 1 og 3, men har forstått det som at bygningene ikke er helt likt utformet i 1 etasje og vaskeri. Men regner med at problemene er de samme. Brannsikring av kjellere og korridorer mangler totalt. Bodene i kjelleren består av knusskørt granpanel, og er utrolig brannfarlige. Hva som er lagret der vet jo ingen hva er. Sikkert mye som kunne vært kastet. Det er bare flaks at det ikke har vært brann her enda. I nr. 5, under vaskeriet har det blitt funnet mange sigarettneiper liggende helt inntil panelet. Det trengs brannslukningsutstyr og brannalarm i alle kjellere og korridorer. Alarmen må kunne høres i alle etasjer. Det trenges også opplysning om møtested ved brann og hvor branntrippa finnes. Hvordan man skal evakurere de som ikke klarer seg selv. Ang. sikkerhet vil jeg bare nevne at vaktmester har stående en ulåst gardintrapp på verandaen på taket av blokka. Barn og ungdom har nøkkel til døra til taket, og det kan være veldig fristende å klatre helt til topps. Jeg har sagt ifra til vaktmesteren, som bruker den, men gardintrappa står fremdeles der, og er ikke låst fast.

Styrets innstilling

Kjellerbodene er egne brannceller. Styret er i gang med utarbeiding av brannsikring/brannkonsept. Gardintrapp blir låst. Styret godkjenner en brannsikringskonsept som ivaretar det som aktualiseres i forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 3 stemte for. Et overveldende flertall stemte så for styrets innstilling.

16. Bevegelsehemmede

Fremmet av: Berit Knutsen

Det er ikke lagt til rette for dem å komme seg inn hoveddøra eller inn i fellesvaskeriet. Det er terskler som det må gjøres noe med. Kanskje en "rampe" el.lign. til vaskeriet. Jeg vet ikke hvordan opplegget er i nr. 1 og 3.

Styrets innstilling

Forkastes. Visere heller til at de som har behov selv melder via hjelpemiddelsentralen.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 2 stemte for. Et overveldende flertall stemte så for styrets innstilling.

17. Bytte av automekaniske dører, og rehabilitering av inngangspartiet

Fremmet av: Berit Knutsen

Skifte hoveddøra da den/de er i elendig forfatning. Den har blitt reparert flere ganger, uten at den har blitt noe bedre. Blåser det fra østlig side klarer ikke døra å lukke seg. Om uvedkommende skulle ønske komme seg inn døra så tror jeg ikke det byr på så stort problem.

Styrets innstilling

Viser til vedtak i sak 14. Avslås, men styret vil også gjøre nødvendig service. Oppgradering av inngangspartiene vil inngå i en større fremtidig vedlikeholdsplan. Vanlig vedlikehold utføres fortløpende.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Utgår (behandlet tidligere under sak 14).

18. Endring av husordenregler punkt 6.7

Fremmet av: Styret

I dag står det i husordenreglene med hensyn til parkering punkt 6.7 "Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på oppslagstavla og fordeles pr. loddtrekning"

Dette gir ikke god mening.

Styrets innstilling

Styret anser at endring av punkt 6.7 skal lyde: "Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste."

Forslag til vedtak:

Punkt 6.7 i Husordensregler skal lyde: "Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste. "

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

19. Endring av husordenregler punkt 9.4

Fremmet av: Styret

Dagens husordenregel punkt 9.3 lyder: "Borettslaget skal gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, d.v.s. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser."

Allminnelig vedlikehold av fellesarealene driftes av Bygårdsservice og årlig kontroll og ev. utbedringer gjøres årlig av godkjent inspektør og utbedrer.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre punkt 9.3. til å lyde: "Borettslaget kan gjennomføre alminnelig dugnad hver vår."

Forslag til vedtak:

Punkt 9.3 i Husordenregler skal lyder: Borettslaget kan gjennomføre alminnelig dugnad hver vår."

✓ Vedtatt. 34 stemte for, mens 7 stemte mot

20. Endring av husordensregler punkt 3.2.14

Fremmet av: Styret

Forslag til endring: I paragraf 3.2.14, foreslår styret å legge til følgende setning: "Dette innebærer også å måke balkongen ved snøfall, og holde den fri for snø." Bakgrunn for dette er for å presisere beboers ansvar for å holde balkong fri for snø, for å forebygge skader og vannlekkasjer til balkongen under."

Styrets innstilling

Styret foreslår at punkt 3.2.14 skal Husorenderegler skal lyde: "Enhver andelseier plikter å holde leiligheten, inkludert balkongen godt vedlikeholdt. Ved f.eks. vannlekkasjer kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for skader. Dette er spesielt viktig i våtrom. Dette innebærer også å måke balkongen ved snøfall, og holde den fri for snø."

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Styret trakk forslaget sitt med bakgrunn i diskusjonen om at det ikke er lov å kaste snø ut av balkongen. (Noen kan få det i hodet eller kastes ned på en balkong under).

21. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. På valg er styreleder Espen Blinge.

Det skal også velges 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er Karoline Rese og Erik ØIness.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tommy Gripp Lund

Følgende stilte til valg:

Tommy Gripp Lund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Karoline Rese

Erik ØIness

Følgende stilte til valg:

Karoline Rese

Erik ØIness

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hanne Børseth

Følgende stilte til valg:

Hanne Børseth

22. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tommy Gripp Lund

Følgende stilte til valg:

Tommy Gripp Lund

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kate Korseth

Følgende stilte til valg:

Kate Korseth

23. Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Stokke Nilsson

Følgende stilte til valg:

Liv Stokke Nilsson

Valgkomitémedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Else Mari Minnesjord

Følgende stilte til valg:

Else Mari Minnesjord

Valgkomitémedlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:

Kate Korseth

Følgende stilte til valg:

Kate Korseth

Møtet hevet kl. 20:45

Protokollen godkjent av:

Erik Braathen /s/
Møteleder

Francisca Amonua Quayson /s/
Protokollvitne

Sven-Robby Syversen Dierkes /s/
Protokollvitne



Vedtekter

for Lønnealléen borettslag org nr 850 508 852,
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.4.2006
med endringer 7.5.2013, 24.4.2021 og 25.4.2022 og 4.5.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Kommunikasjon

(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 den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(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 borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som 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) Utover det som er nedfelt i pkt. 2-1(3) er det ikke tillatt med juridiske andelseiere.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (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 pkt. 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Hvis flere ønsker å overta andelen, går den foran som har bodd lengst i borettslaget. Lengst botid er 19. mai 1965, da den siste leiligheten ble innflyttet. Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet



i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli 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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladeboks og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.



(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Oppbevaring/ lagring av mopeder, motorsykler, scootere og brannfarlige stoffer i kjellere og fellesrom er ikke tillatt.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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



(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Utskiftninger av sluk og rør skal behovprøves og godkjennes av styret. Jobben skal utføres av godkjent fagpersonell som følger en hver tids gjeldende normer og regler, og holder seg innenfor kostnadsgrense satt av styret.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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



7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangfullbyrdelseslovens 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 to andre styremedlemmer, men ikke mer enn totalt fire styremedlemmer pluss styreleder.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer 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 styresaker. 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 styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.



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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret



- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Husordensregler for Lønnealléen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 26.april 2006
Med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 3.mai 2011 og 29.april 2024.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. - INNLEDNING
2. - RO
3. - ALMINNELIGE BESTEMMELSER
 - 3.1 – FELLESOMRÅDER
 - 3.2 – LEILIGHETER
 - 3.3 - KJELLERBODER
4. - DYREHOLD
5. - FRAMLEIE
6. - KJØRING/PARKERING
7. - BRUK AV FELLESVASKERI
8. - ANSVAR
9. - DIVERSE
- 10.- ENDRINGER

FORORD

Lønnealléen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde.

Husordenen er vedtatt av generalforsamlingen og gjelder som en del av vedtektenes bestemmelser.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.



1. INNLEDNING

- 1.1 Lønnealléen Borettslag er et andelslag tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 204 leiligheter fordelt på 3 blokker.
- 1.2 Husordensreglene kommer i tillegg til Lov om borettslag og de til enhver tids gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling og er til enhver tid gjeldende for andelseierne.

2. RO

- 2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.
- 2.2 Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22.00 og 06.00 søndag til torsdag og 24:00 til 08:00 fredag og lørdag. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV eller stereoanlegg.
- 2.3 Støy som banking, boring skal ikke foregå etter kl. 20:00 og før kl. 08:00 på hverdager, og fra lørdag kl. 15.00 til mandag kl. 08.00
- 2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 15:00.
- 2.5 Sang og musikkøvelser er tillatt hverdager mellom kl. 08.00 og 20:00.
- 2.6 Næringsvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er forbudt.
- 2.7 Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.
- 2.8 Dersom en beboer skal pusse opp leiligheten over en lengre periode (3 uker), skal styret informeres om dette.
- 2.9 Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 17:00, og lørdager mellom 08:00 og 15:00.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 FELLESOMRÅDER

- 3.1.1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler e.l. i felles trapperom, gang og fellesarealet i kjeller. Fottøy skal ikke henges utenfor leilighetene.
- 3.1.2 Utgangsdører i blokker, dører til kjellere og vaskerier skal alltid holdes låst.
- 3.1.3 Lek og unødig opphold i inngangspartiet, trapper, korridorer, heiser, kjellere og på tak er ikke tillatt.
- 3.1.4 Ballspill mot husveggen er ikke tillatt
- 3.1.5 Matter og kluter foran leilighetsdør er ikke tillatt.
- 3.1.6 Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein, sigarettneiper og lignende på lagets område.



- 3.1.7 All mating av fugler og andre dyr på lagets eiendom er strengt forbudt, da dette vil medføre skadedyr. Julenek er ikke tillatt.
- 3.1.8 All røyking er forbudt i borettslagets innendørs fellesarealer. Røyking er kun tillatt i leilighetene.
- 3.1.9 I henhold til brannforeskrifter er oppbevaring eller lagring av mopeder, motorsykler, scootere, og brannfarlige stoffer i kjellere og fellesrom forbudt.
- 3.1.10 Sykler som står i sykkelrom i kjeller må være merket med borettslagets sykkeloblat. Sykler uten oblat kan fjernes uten varsel.
- 3.1.11 Sykkelstativet utenfor blokkene er kun beregnet for kortvarig parkering på maks 3 døgn. Ved lengre parkering av sykler må sykkelrommet i kjelleren benyttes.
- 3.1.12 Varetraller må ikke tas med til borettslagets område.
- 3.1.13 Sjøppel må alltid pakkes inn og pakken må ikke være større enn at den går i sjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom nedkastluken. Luken skal lukkes tett til etter bruken. Sjøppel må ikke plasseres i kjeller, ved siden av containere/sjøppelbeholdere eller på andre fellesområder.
- 3.1.14 Engangsgrillere er forbudt å bruke innenfor borettslagets område.
- 3.1.15 Rakettutskyting er ikke tillatt på takterrassene og private terrasser.

3.2. LEILIGHETER

- 3.2.1 Innvendige forandringer av leiligheten må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Melding om forandringer må sendes til borettslagets styre. Følgende innvendige endringer må i tillegg godkjennes av styret:
 - Ombygging av ventilasjonsanlegg
 - Bruksendring f.eks. fra bod til oppholdsrom
 - Omlegging av vann og avløp (disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret.)
 - Alt arbeid i våtrom. Disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten, og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret. Ferdigattest sendes styret når jobben er avsluttet)
 - Omlegging/inngrep i radiatorer (disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten, og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret.)
 - Rørleggerarbeid må utføres av autorisert rørlegger. Ferdigattest av autorisert rørlegger må fremlegges når arbeidet er avsluttet.
 - Elektriske installasjoner forutsettes utført av autorisert installatør.
 - Flytting/riving av bærevegger er ikke tillatt
 - Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget. Er det behov for å gjøre endringer i antennekontaktene, f.eks. flytting av kontakten eller tilkobling av flere TV-apparater må nettleverandøren kontaktes.
- 3.2.2 All oppussing som strekker seg utover 3 uker må informeres om til styret. Informasjon må skje skriftlig og inneholde en ca. fremdriftsplan.
- 3.2.3 Beboere plikter å sørge for at det er navnskilt med leilighetsnummer på postkasse. Skilt til postkasse og callingsystem må bestilles gjennom styret.



- 3.2.4 Entredører og balkongdører som ønskes skiftet må erstattes med en type som styret på forhånd har godkjent. Entredør må være branndør B-30, med glatt finere overflate i fargetone afrikansk mahogny. Bytte skjer på borettslagers egen regning.
- 3.2.5 Det er ikke tillatt å montere parabolantennor på borettslagets balkonger.
- 3.2.6 Ved maling/beising av treverket på terrasse skal kun fargekode 0502y benyttes.
- 3.2.7 Det er kun tillatt å sette opp innglassing av den typen/merke som styret har vedtatt.
- 3.2.8 På balkonger er det ikke tillatt å lufte tøy ovenfor øverste kant av balkongrekkverket. Det er forbudt å henge tøy, sengetøy etc. over balkongrekkverket og ut av vinduer.
- 3.2.9 Risting av tøy i trappene, på gangen, og utenfor balkongkanten er forbudt.
- 3.2.10 Flaggstenger, markiser, skilt, innglassing e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
- 3.2.11 Blomsterkasser må ikke plasseres på utsiden av balkongen.
- 3.2.12 Utlufting av leiligheten skal skje via balkongdør eller vindu. Utlufting ut i korridoren er ikke tillatt. Pass på at ventilene er åpne i leiligheten, slik at avtrekksanlegget kan få skikkelig effekt.
- 3.2.13 Skader som oppstår på lagets eiendom, og merarbeid grunnet brudd på husordensreglene som kan føres tilbake til enkelte personer, kan styret pålegge andelseierne å erstatte selv.
- 3.2.14 Enhver andelseier plikter å holde leiligheten, inkludert balkongen godt vedlikeholdt. Ved f.eks. vannlekkasjer kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for skader. Dette er spesielt viktig i våtrom.
- 3.2.15 Oppvask- og vaskemaskin må bare kobles til kaldtvannskran.
- 3.2.16 Badekarene må ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøy vil stoppe avløpet. Det må bare brukes klosettppapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
- 3.2.17 La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- 3.2.18 Beboere må selv sørge for at sluk og avløp holdes rene.
- 3.2.19 Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bølge eller vask, slik at vannet kan samles opp.
- 3.2.20 Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
- 3.2.21 Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme på verandaene. Kun elektrisk grill er tillatt.
- 3.3. KJELLERBODER**
- 3.3.1 Hver leilighet har 1 kjellerbod. Ekstra kjellerboder følger ikke leiligheten ved salg. Ledige kjellerboder kunngjøres på oppslagstavla og fordeles pr. loddtrekning.
- 3.3.2 Oppbevaring av matvarer som ikke er i glass, hermetikk eller bokser i kjellerbod er forbudt



4 DYREHOLD

- 4.1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes. Brudd på denne, blir å betrakte som mislighold av husordensreglene.
- 4.2 Beboere som har dyr, forplikter seg til å følge følgende bestemmelser:
 - A. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område (dette gjelder ikke katter)
 - B. Eierne skal umiddelbart fjerne ekskrementene etter dyret.
 - C. Eierne er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
 - D. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten. I tvisttilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

5. BRUKSOVERLATING

- 5.1 Bruksoverlating av bolig skal godkjennes av styret, og bruker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
- 5.2 Ved bruksoverlating overtar andelseiers plikter til å overholde husordensreglene. Andelseier plikter å informere bruker om disse. Andelseieren frasier seg dog ikke sitt ansvar.
- 5.3 Bruksoverlating godkjennes normalt for 3 år, jmf. vedtekter.
- 5.4 Borettslaget kan avbryte en Bruksoverlating ved mislighold av vedtekter/husordensregler/leiekontrakt.
- 5.5 Ved Bruksoverlating i blokkleilighet skal andelseier bestille skilt via styret både til post og ringeklokke. Utgiftene skal belastes andelseier.

6. KJØRING/PARKERING

- 6.1 Parkering foran inngangen er ikke tillatt. Av og pålessing er tillatt i maks. 15 minutter.
- 6.2 Parkering på reserverte oppstillingsplasser er kun tillatt for de som har betalt for denne plassen.
- 6.3 Beboere er selv ansvarlige for at besøkende følger skiltene som angir parkeringsbestemmelsene.
- 6.4 Parkeringsplassen skal ikke brukes til frasetting av "bilvrak" og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning.
- 6.5 Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på parkeringsanlegget, på fellesområder eller på andelseiers tomt.
- 6.6 Ved flytting kan midlertidig dispensasjon søkes hos styret/vaktmester.
- 6.7 Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste.



7. BRUK AV FELLESVASKERI

- 7.1 Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det. Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se forøvrig oppslag i vaskeriet.
- 7.2 Vaskeriet er åpent fra kl. 08.00 til kl. 21.00 på hverdager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. På søn- og helligdager og bevegelige helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.
- 7.3 Det er tillatt å vaske fra kl. 08.00 frem til kl. 20.00 på hverdager og fra kl. 08.00 til kl. 16.00 på lørdager. De to siste timene er beregnet til tørking og stryking. Alt i vaskeriet skal rengjøres etter bruk, og alle klær må fjernes når vasketiden er over slik at vaskeriet er tomt for tøy etter bruk. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere privat.
- 7.4 Barn skal ikke alene oppholde seg i vaskeriet. Dyr har ingen adgang.
- 7.5 Hver leilighet skal disponere en lås. Denne skal først fjernes når man er ferdig med å vaske.
- 7.6 Tørkebåsene skal fortrinnsvis brukes til tørk av klær, banke tepper og matter. Tørkebåsene er ikke tillatt brukt utenfor vasketidene.
- 7.7 Vinduer og dører skal lukkes og låses hver gang vaskeriet forlates.
- 7.8 Reglene oppslått i vaskeriet må følges.

8. ANSVAR

- 8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.
- 8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet. Jfr. Lov om borettslag paragraf 5-13.
- 8.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet Jfr. Vedtekter.
- 8.4 Husordensreglene er en del av Vedtektene, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene vil føre til oppsigelse av boforholdet.

9. DIVERSE

- 9.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.
- 9.2 Eventuelle klager overfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.
- 9.3 Borettslaget kan gjennomføre alminnelig dugnad hver vår.
- 9.4 Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter (utvendig vedlikehold, opparbeiding av fellesgoder o.s.v.).
- 9.5 Styret har informasjonsplikt.

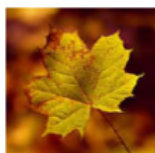


10. ENDRINGER OG TOLKNINGER

- 10.1 Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkningen kan ankes til generalforsamlingen.
- 10.2 Husordensreglene trer i kraft med umiddelbar virkning.

Historikk:

Opprinnelige husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 1. april 1968
med endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling:
18. oktober 1971, 20. november 1973
og ordinær generalforsamling: 21. mai 1974, 20. mai 1985, 10. mai 1995,
26. mai 1998, 30. mai 2000, 2.mai 2002, 28. april 2003,
28. april 2005
Erstattet med gjeldende husordensregler vedtatt på generalforsamling 26.april 2006
med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 21.mai 2007

**LB*****Lønnealléen Borettslag*****AVLESNING AV VARMEMÅLERE PÅ RADIATORENE
VED EIERSKIFTE**

NAVN TIDLIGERE EIER:		Leilighetsnr:
Ny adresse til den som flytter ut:		
Postnr./Poststed:		
Telefon dagtid/mobil:		
Kontonr. for overføring av evt. tilgodehavende		

Målernummer:	Målerstand: (forbruk i år)

Dato for overtakelse:	
------------------------------	--

Sted		, den	
-------------	--	--------------	--

Underskrift tidligere eier:	Underskrift ny eier:
------------------------------------	-----------------------------

Se baksiden for veiledning på avlesning.

Skjema sendes til:

Lønnealléen Borettslag
Sigrid Undsetsvei 5, 0669 Oslo

Tlf.: 94 80 88 94
Fax: 21 92 65 90
Epost: mail@lonnealleen.no



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt 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.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. 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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Sigrid Undsets vei 3
0669 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

Telefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@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