



aktiv.

Kristins vei 31, 0669 OSLO

3-roms i høy 1.etasje med moderniseringsbehov. Bad fra 2020. Innglasset, vestvendt balkong med flott utsikt!



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 363 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 622 562,-
Felleskostn.: Kr 6 625,-
Selger: Ida Cathrine Østli
James Andersen
Gunn Svaleng
Tone Svaleng Karsten
Annika Østli Rubach
Espen Østli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 73/84 kvm
Tomtstr.: 99969 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 37
Andelsnr.: 198
Oppdragsnr.: 1104250029

3-roms i høy 1.etasje med innglasset, vestvendt balkong. Bad fra 2020.

Kristins vei 31 er en lys og gjennomgående leilighet i høy 1.etasje med god planløsning og innglasset balkong vendt mot vest. Her får du svært gode solforhold og nydelig utsikt. Området er perfekt for deg som ønsker en rolig, men samtidig sentral beliggenhet med nærhet til alt du behøver.

Leiligheten har et nyere bad og wc fra 2020 oppusset i regi av borettslaget. Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer. Det ble satt inn nye vinduer og balkongdør i 2021. Leiligheten har for øvrig behov for modernisering. Boligen inneholder en romslig gang, innvendig bod, 2 gode soverom med garderobeskap, flislagt baderom og toalettrom med gulvvarme og innfelte downlights i himling, kjøkken med spiseplass, samt en romslig stue med mulighet for peis. Parkeringsplass etter venteliste.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Energiattest	61
Nabolagsprofil	67
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, stue, kjøkken, badrom, wc, 2 soverom og bod.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sammen eier andelseierne alle eiendeler som leiligheten, fellesrom, utomhusanlegg mv. i vårt borettslag. Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. Denne bruksretten kalles en borett og gir deg som andelseier enerett til å bruke denne boligen, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er eller skal brukes til.

Det er 27 fellesvaskerier i borettslaget. Fellesvaskeriene er kostnadsfritt å benytte, og betales som en del av felleskostnadene. Brukere av vaskeriene må sette seg inn i regelverket for bruk. Fellesvaskeriene ble pusset opp i 2012.

Borettslaget har flere leke- og grillplasser plassert rundt på området og kan benyttes av våre beboere og andre som ønsker det. Etter vedtak fra generalforsamlingen i 2019 ble det opprettet en treningspark ved Erlends vei 38.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

99969 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealene er skrående mot nordvest og er dels naturtomt, dels pent opparbeidet med gressplener, trær, beplantning, lekeområder, sittegrupper med grillplasser, sykkelkur, asfalterte internveier, parkering, tørkemuligheter, m.m. Borettslaget har gjort store opprustninger når det gjelder utenomhusområdene.

Beliggenhet

Kombinasjonen av fredelige, grønne omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø, gjør dette til en meget attraktiv bolig. Borettslaget har en populær beliggenhet i nærheten av Tveita senter, et av de største og mest komplette sentrene i området med over 70 butikker og servicetilbud. Her finnes flere mat- og klesbutikker, vinmonopol, frisør, bank, postkontor, apotek, lege og tannlege, samt buss- og t-bane. IKEA, Alna Senter (i gangavstand) og Bryn Senter er en rask kjøretur unna. T-banen ligger innen kort gangavstand på Tveita Senter med mulighet for linje 2 samt linje 3 fra Hellerud T-banestasjon med hyppige avganger. I Tvetenveien 170 på Hellerud finnes Rema 1000 og SATS treningscenter.

For de som er glad i skog og mark, er det nærhet til naturskjønne omgivelser i Østmarka. Lutvann og Nøklevann har unike tur- og rekreasjonsmuligheter hele året; bade og fiskevann, kajakkpadling, samt turstier om sommeren og lysløyper om vinteren.

Det er også turstier i tilknytning til Tveten Gård som ligger like ved. Tveten gård er en liten oase med bygningsmasse helt tilbake fra 1700-tallet og er nevnt i skriftlige kilder fra middelalderen (ca. 1408). Her er det både søndagskafé og Sommer kafé, konserter og et omfangsrikt kulturliv. Dette gjør gården til et unikt møtested for mennesker uansett alder.

Mangfold av fritidsaktiviteter for barn og unge i nærområdet som bl.a. idrettsanlegg på Trasopbanen, kunstgressbane ved Hellerud vgs., skitrekk i Jerikobakken på Lindeberg, ridesenter ved Alnaparken, svømmehall på Furuset samt Furuset Forum med is- og håndballhall. Akebakke på vinterstid ved Tveita senter. En kort spasertur unna ligger Tveita idrettspark i nærheten til Tveita barneskole. Tveita skole har både grusbane og kunstgressbane. Ved Godlia skole er det en kombinert friidretts- og fotballbane, i tillegg til grus- og kunstgressbane.

Haugerud Idrettsforening har aktiviteter i Haugerud hallen og området rundt med kunstgressbane, tennisbaner og skateboardbane. Klubbens tilbud inkluderer tennis, badminton, cricket, innebandy, ballidretter, orientering, skøyter og ski. Her er også egen sjakk-gruppe og et aktivt kampsportmiljø.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Lohøgda barnehage (1-6 år), 100 meter fra leiligheten. Adressen sokner til Tveita Barneskole og Haugerud Ungdomsskole. Hellerud Videregående skole er også i nærområdet.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2021. Bygningen har finert hovedytterdør. Innglasset balkong utgang fra stue. Betongkonsteuksjon. Malt betonggulv.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

Branntekniske forhold: Det må monteres røykvarsler i entre og ikke bare på ett soverom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap om dens tilstand.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, wc, 2 soverom og innvendig bod.

Kjeller: Bod.

Standard

Entré

Entreen har plassbygde skap og dørcalling.

Stue

Lys og åpen stue av god størrelse, som enkelt lar seg møblere med sofagruppe, spisebord og mediemøbler. Det er downlights i himling. Gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen har adkomst til vestvendt balkong med flott utsikt. Det er pipeløp og mulighet for peisovn i stuen.

Kjøkken

Praktisk separat kjøkken med plass til hyggelig sittegruppe. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og belysning under overskap. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i laminat med nedfelt kum. Av hvitevarer er det komfyr, vifte og kjøleskap. Plass til oppvaskmaskin.

Bad

Nyere og moderne flislagt baderom fra 2020. Baderomsinnredning bestående av servant med underskap og veggskap med glatte fronter. Speilskap over servant. Videre har baderommet dusj med praktisk innfellbare dører i herdet glass. Baderommet har varmekabler i gulv. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Wc

Leiligheten har separat flislagt rom med veggfestet klosett med innebygget sisterne. Rommet er i moderne stil og har i tillegg servant og speil. Varmekabler i gulv.

To soverom

Leiligheten har to gode soverom. Rommene lar seg enkelt møblere med seng, nattbord og garderobeløsning. Det ene soverommet har direkte tilknytning til en bod som kan brukes som walk-in-closet.

Bod

Leiligheten har en bod innvendig samt en bod i kjeller.

Balkong

Hyggelig innglasset, vestvendt balkong i betongkonstruksjon med flott utsikt. Balkongen er på ca. 8 m² og har adkomst fra stue. Lar seg enkelt innrede med utemøbler. Balkongdøren er fra 2021.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020: Totalrenovering av bad og wc i regi av borettslaget (Sans Bygg)

2021: Nye vinduer og balkongdør i regi av borettslaget.

Modernisert/Påkostet år

2020

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har fra og med 1 september en avtale med Obos OpenNet på fiberbredbånd. Bredbåndslinjen er den raskeste linjen som leveres; 1000/1000 mbps.

Borettslaget har også en avtale med RiksTV på leie av en dekode/tv-boks per leilighet. TV-kanaler utover NRK kanalene må andelseier og beboere selv bestille og betale for. Det er fremforhandlet en 40% rabatt i hele kontraktsperioden på 5 år, 1 september 2024 til 31 august 2029.

Parkering

Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser. Styret tildeler parkeringsplasser og garasjeplasser etter ventelister. Andelseier eller beboer er selv ansvarlig for å melde ifra til borettslagets sekretær for å sette seg på ventelisten. Ventelisten på parkeringsplass varierer, men kan strekke seg til flere måneder. Det er også mulig å parkere i gaten eller omkringliggende gater etter gjeldende bestemmelser. Det er også gode parkeringsmuligheter i Sigrud Undsets vei, rett på nedsiden av borettslaget.

Det er 10 ladestasjoner i Sigrud Undsets vei (nedenfor Kristins vei 21 og Erlends vei 28, ved trafostasjonen). Infrastrukturen for EL-billading er etablert i borettslaget og omtrent alle garasje- og pakeringsplassene har fått innstallert infrastruktur til elbillading.

Borettslaget har gjesteparkering nederst på den store parkeringsplassen i Erlends vei. Gjesteparkeringen kan kun benyttes av gjester til borettslaget. Parkeringstillatelsen gjelder for 3 døgn. Kontakt vaktmester for leie av gjesteparkeringsplass.

Det er ifølge styreleder ledig parkeringsplasser pt.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1554251

Radonmåling

Radonmålinger er blitt gjennomført i de fleste av våre blokker. I enkelte adresser har tiltak blitt igangsatt for å bote på denne utfordringen. Daglig leder i styret har oversikt over når og om leiligheten er undersøkt.

Diverse

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort innen overtagelse.

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

Energi

Oppvarming

Leilighetene i borettslaget varmes opp med elektrisk varme. Det er fullt mulig å montere peis eller ildsted etter kjøp. Ved montering av peis og ildsted les temaet for mer informasjon på Vibbo.

Borettslaget fikk installert felles varmtvann i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2018 til 2021. Avlesningen gjennomføres automatisk av teller i fordelerskapet på toalett eller bad, og avregnes årlig (periode juli til juni). Målingen gjøres av Techem og avregningen av Obos.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da eiendommen ikke har vært bebodd av selger.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 131 379

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 525 517

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader 6.220,-

A-konto varmtvann 132,-

Trappevask 105,-

Bredbånd 139,-

TV 29,-

Borettslaget har avtale med Techem om individuell måling av varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto sammen med innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig for perioden 01.07 - 30.06. Ved salg må kjøper/selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra <http://www.techem.no> (<https://www.techem.com/no/no/info-ogservice/eierskifteskjema>). For spørsmål, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59 eller epost: kundeservice@techem.no

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 625

Andel Fellesgjeld

Kr 363 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

Andel fellesformue

Kr 911

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lohøgda Borettslag

Organisasjonsnummer

850429162

Andelsnummer

198

Om borettslaget

Lohøgda Borettslag består av 783 andelsleiligheter, fordelt på 15 blokker og 94 oppganger. Byggearbeidet ble påbegynt april 1964 og første innflytting i borettslaget fant sted mars 1965. Borettslaget har adresse: Erlends vei 1 - 29 og 2 - 72 og - Kristins vei 1 - 43 og 2 - 42. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

- Boligselskapets hjemmeside: www.lohogda.no. Eller se Vibbo (Vibbo.no/Lohogda).
- Kabel-TV og bredbånd: Leverandør er Obos OpenNet. Bredbåndslinjen er den raskeste linjen som leveres; 1000/1000 mbps. Inkluderer et modem, en trådløs ruter og en Apple TV-boks (eventuelt RiksTV-dekoder). NRK-kanalene er inkludert, mens utvidelse av tv-pakken bestilles og betales av den enkelte beboer.
- Det er totalt 27 fellesvaskerier i Kristins vei og i Erlends vei.
- Borettslaget har selskapslokale (Gimle) som har plass for 17 personer som kan leies.
- Trappevask utføres av Øko-Rent A/S. Avtalen omfatter ukentlig trappevask og mer omfattende renhold to ganger i året, samt vask av grovkjeller hver tredje måned.
- Felles sykkelbod.
- Felles tuftepark med treningsapparater. Parken ligger på oversiden av Erlends vei 38.
- Nøkler og skilt: Navneskilt på postkasser og ringetablå dekkes av borettslaget og bestilles hos vaktmester. Kjøp av ekstra nøkler til hovedinngangsdør og til fellesarealene kan kjøpes hos vaktmester.

- Skjema for avlesning forbruk varmtvann: Se skjema www.techem.no/fileadmin/no/images/08.01Techem_Eierskifteskjema_Stroem_varme_og_vann.pdf (Skjemaet skal brukes på overtagelsen for å avlese forbruk varmtvann og overføre til ny eier).

Lohøgda har seks ansatte, fire på heltid og to på deltid. Borettslaget har omtrent ti faste samarbeidspartnere og leverandører som sammen med de ansatte og styret skal sikre et best mulig bomiljø og en forutsigbar økonomi.

Søppelhenting

Borettslaget har bort kjøring av stort avfall en gang hver måned. Stort avfall er gjenstander for store for søppelbrønnene. Avfall fra oppussing og renovering må en kaste selv. En gang i året hentes elektriske artikler. Dette varsles i forkant. Farlig avfall må leveres til en av kommunens gjenbruksstasjoner. Det er ikke tillatt å lagre farlig avfall i borettslagets fellesområder.

Utført og fremtidig vedlikehold:

Borettslaget gjennomførte en energikartlegging i 2016 og 2017. I etterkant av denne ble våtrom og rør i leilighetene samt interne rør i byggene rehabilitert. Prosjektet ble ferdigstilt sommeren 2021. Det ble installert felles varmtvann i samtlige av blokkene. Varmt vannet er delvis varmet opp med bergvarme og solenergi. I 2021 startet arbeidene med å bytte alle vinduer og balkongdører i samtlige 777 leiligheter. Prosjektet ble ferdigstilt våren 2023. Generalforsamlingen bestemte i 2022 at borettslaget skulle montere solceller på alle tak. Det er ikke bestemt dato for når dette tiltaket skal påbegynnes. Innstallering av infrastruktur til elbilladere er utført på nesten alle parkeringsplassene det gjelder i 2024.

På grunn av svak likviditet, tas kun nødvendig vedlikehold i 2025 og det planlegges for utbedring av bunnledning i 1 blokk + drenering av 1 blokk. Takene vurderes tatt iht. rapport fra OBOS Prosjekt. Prosjekter som er lagt på is/utsatt: Oppgradering av inngangspartier, skifte av porttelefonlegg, maling trappoppganger/skader på vegger utbedres, utvendige trapper som begynner å bli dårlige, evt universell utforming og få rekkverk også på veggene i oppgangen. Utvidelse av solceller på tak utover blokk i Erlends vei 46-60 er også utsatt inntil videre.

Låneopptak:

På grunn av svak likviditet er innvilget et kortsiktig lån/kassekreditt med ramme kr 15 millioner (forsøkes nedbetalt så fort som mulig) og det avtalt inntil 6 delutbetalinger. Delutbetaling 1 utbetalt pr. 21.04.2023 med kr 5 millioner. Delutbetaling 2 utbetalt pr. 29.06.2023 med 2 millioner. Delutbetaling nr. 3 utbetalt pr. 02.04.2024 med kr 3 millioner. Delutbetaling 1,2,3 og 4 er pr. 27.06.2024 med kr 1,5 millioner. Fellesgjeld er oppdatert.

Resultatregnskap for 2023:

C. Disponible midler: kr. 2 487 783,- Sum driftsinntekter: kr. 49 401 926,- Sum driftskostnader: kr.-34 828 278,- Resultat finansinntekter/- kostnader: kr. -12 144 995,- Årsresultat: kr. 2 428 653,-

For detaljert beskrivelse av årsoppgjøret, vennligst se årsberetning.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98207695955

Type lån: Serielån

Restsaldo: 124.976.366,-

Restløpetid: 24 år 3 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,45%

Andel av saldo: 171.421,-

Lånenummer:OBOS02-98207982423

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 56.940.411,-

Restløpetid: 26 år 9 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,45%

Andel av saldo: 78.086,-

Lånenummer:OBOS03-98208077538

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 72.360.069,-

Restløpetid:17 år 9 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,45%

Andel av saldo: 99.232,-

Lånenummer:OBOS04-98208108670

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 10.161.264,-

Restløpetid: 8 år 2 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,45%

Andel av saldo: 13.923,-

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

Rehabilitering/større vedlikehold: Pga. svak likviditet, tas kun nødvendig vedlikehold. I 2025 planlegges utbedring av bunnledning i 1 blokk + drenering av 1 blokk. Takene vurderes tatt iht. rapport fra OBOS Prosjekt. Prosjekter som er lagt på is/utsatt: Oppgradering av inngangspartier, skifte av porttelefonanlegg, maling trappopp ganger/ skader på vegger utbedres, utvendige trapper som begynner å bli dårlige, evt universell utforming og få rekkverk også på veggene i oppgangen. Utvidelse av solceller på tak utover blokk i Erlends vei 46-60 er også utsatt inntil videre.

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

Dyrehold er tillatt mot søknad til styret og utfylling av dyreerklæring. Se husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 37 i Oslo kommune. Andelsnr. 198 i Lohøgda
Borettslag med orgnr. 850429162

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/140/37:

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

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

12.01.1966 - Dokumentnr: 497 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.01.1976 som omhandler oppføring av boligblokk.
Det foreligger ferdigattest datert 23.05.1980 som omhandler ny kledning av gavler.
Det foreligger ferdigattest datert 21.02.2008 som omhandler rehabilitering av fasade.
Det foreligger ferdigattest datert 04.01.2021 som omhandler etablering av energipark.
Det foreligger ferdigattest datert 20.07.2021 som omhandler rehabilitering av bad.

Byggetegninger fra kommunen datert 09.1962 samsvarer med dagens bruk av boligen.
Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.01.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, samt tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger, åpen blokkbebyggelse 3. og 4. etasjer.
Reguleringsplan S-951 vedtatt 23.01.62. Området grenser mot friområde/park og offentlig barnehage med tilhørende anlegg.

Pågående plansak

Saksnr: 202105657

Saken gjelder: Gunnulvs vei 38 - Barnehage

Sakstype: Detaljregulering. Planområde har i dag 2 eldre barnehager som ønskes sammenslått med et nybygg på 1480/39 og Lohøgda barnehage rives og tilføres friområdet.

Vedtatt/behandlet av: Forslag

Lovverk: PBL 2008

Reguleringskart og bestemmelser kan ses hos megler.

Adgang til utleie

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

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 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. Mulighet for rask overtagelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

363 000 (Andel av fellesgjeld)

4 613 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 622 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

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

budgivningen.

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 deknings salg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

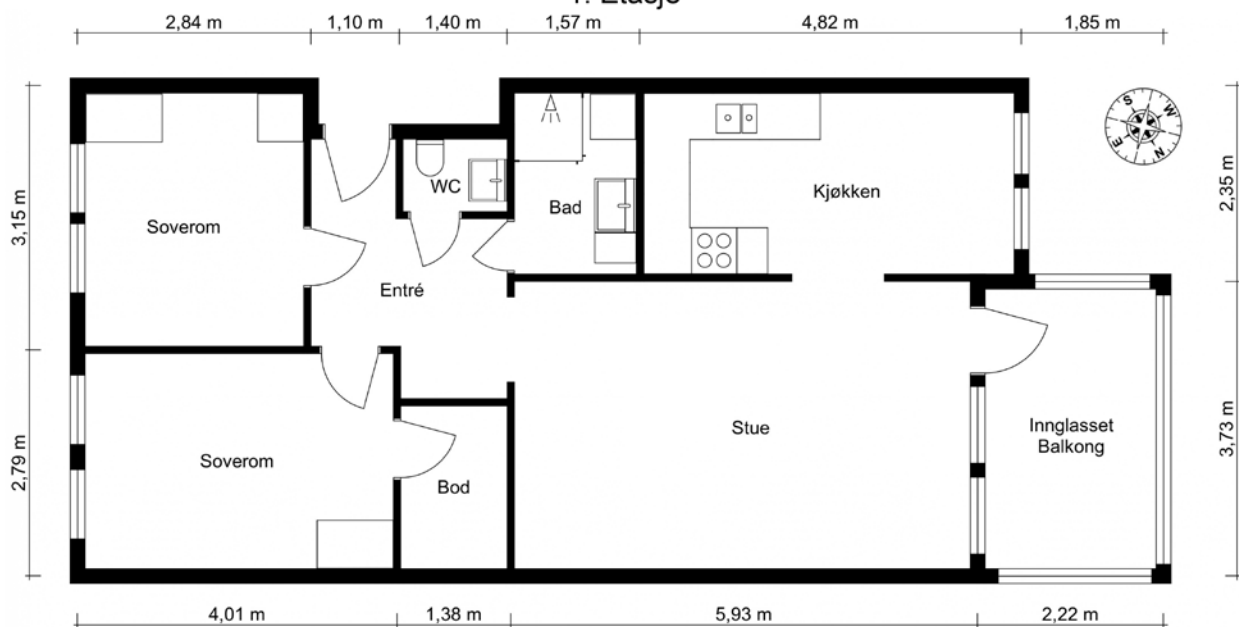
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato
06.03.2025



Kristins vei 31

1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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











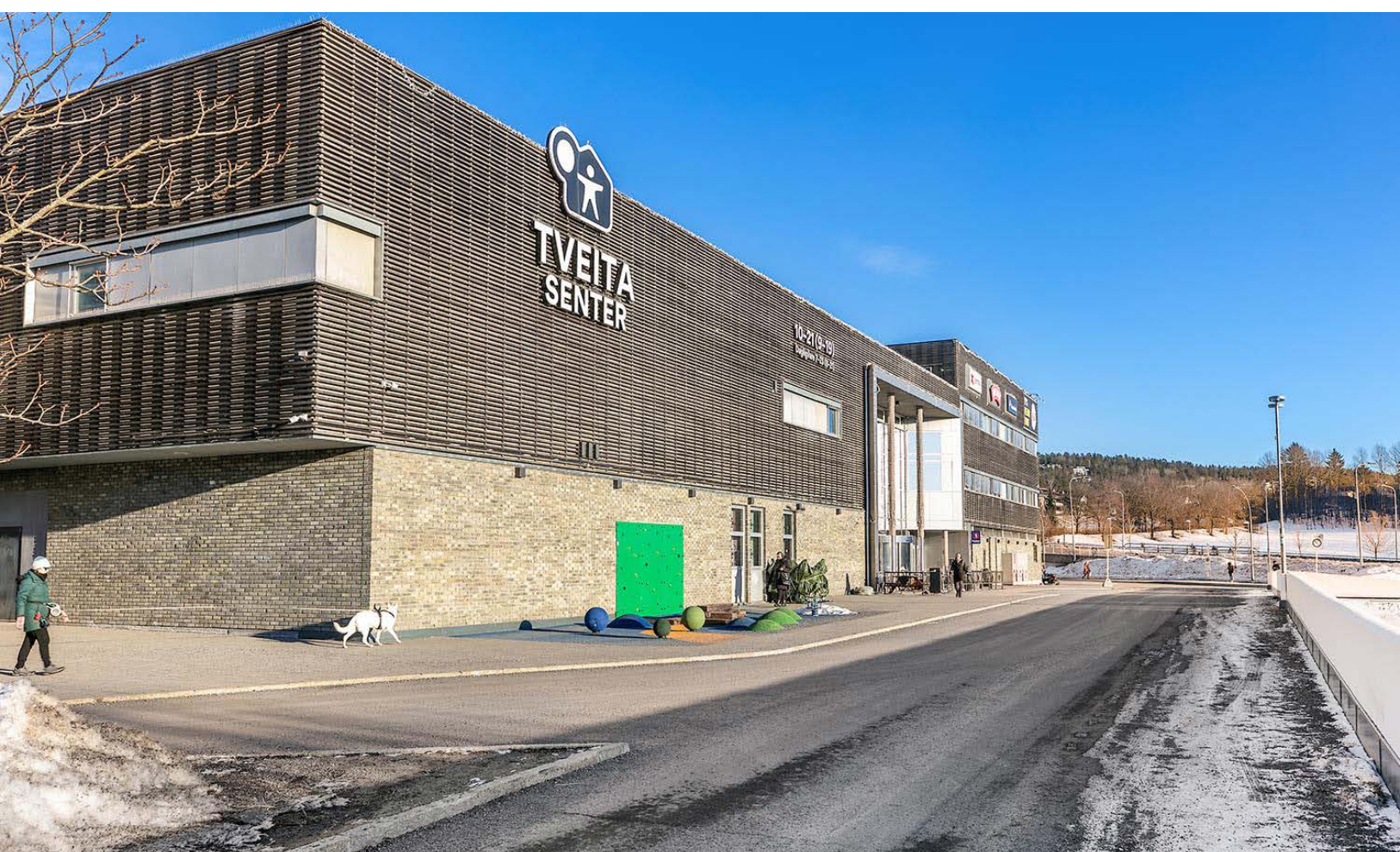












Vedlegg

Rapportutkast


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kristins vei 31, 0669 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 140, bnr. 37

 Andelsnummer 198

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1685

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 vaskerom, 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

- 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

Leiligheten er oppført i 1966 etter byggesøknad fra ca 1964. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1949. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i antatt murverk/betong og utfyllende stenderverk. Flatt tak teknet med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, plater, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2021. Bygningen har fint hovedytterdør. Innglasset balkong utgang fra stue. Betongkonsteuksjon. Malt betonggulv. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater og trepanel. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Malte profilerte innerdører er av nyere type.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad er renovert i regi av borettslaget og det foreligger ferdigattest fra 2021 på våtrom. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra underkant dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med servant, speilskap med Belysning, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har furu innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er flislagt på vegger og gulv. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Servant. Etablert sluk og varmekabel i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringssskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

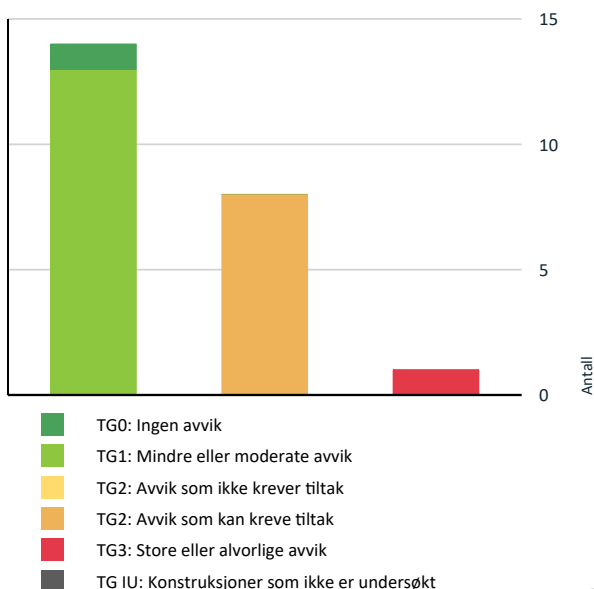
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt opprinnelige tegninger.

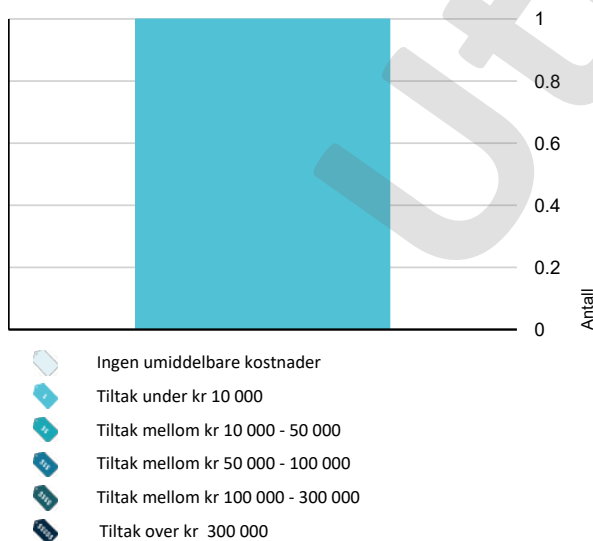
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har finert hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Malt betonggulv.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Med tanke på dagsens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører er av nyere type.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade på maling for ett dørbblad til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dørbblad skiftes eller sparkles og males.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad er renoveret i regi av borettslaget og det foreligger ferdigattest fra 2021 på våtrom.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra underkant dørterskel.

Årstall: 2020

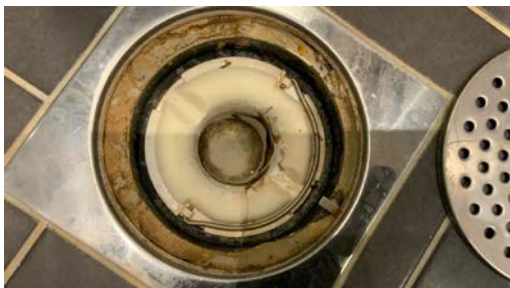
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speilskap med Belysning, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Naturlig ventilering er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav til ventilasjon og vurdering ut fra NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har furu innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noen små merker på skapdører

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innredningen vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder. Lokal utbedring eller utskifting for å lukke avvik må regnes med ut fra ønsket standard til dagens forventning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er flislagt på vegger og gulv. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Servant. Etablert sluk og varmekabel i gulv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1966
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er oppgradert sikringsskap og nye sikringer, samt kurser i forbindelse med renovering av bad i 2020.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget grunnet at det er liten kunnskap om hva som er gjort utover årene.

Generell kommentar

Det må foretas en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det må monteres røykvarsler i entre og ikke bare på ett soverom.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utkast

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

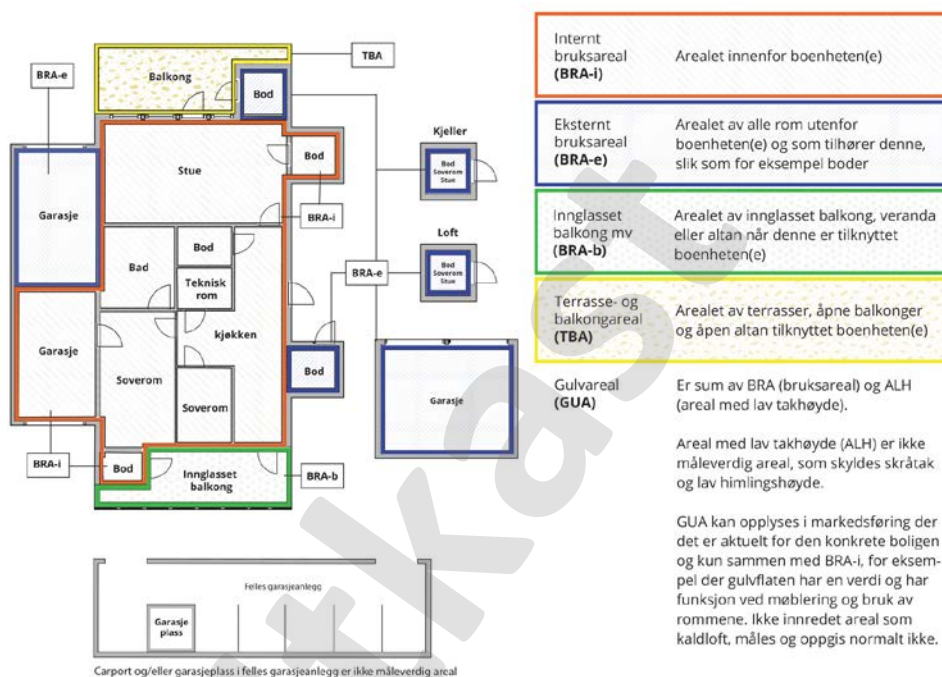
Hva er måleverdig areal?

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
1. Etasje	73		8	81	
Kjeller		3		3	
SUM	73	3	8		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod, Toalettrom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av sameiet hvis det ikke er fremvist tinglyst rett på nåværende kjellerbod. Dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt opprinnelige tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovering av bad, toalett og rør.

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	70	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig bod er benevnt som S-rom.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Kristins vei 31

Hjemmelshaver

Lohøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LOHØGDA BORETTSLAG	850429162			Holt Armann (BO)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

198

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 924 759	1986

Forsikring

Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr 1554251	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250029	
Selger 1 navn	
Gunn Svaleng	
Gateadresse	
Kristins vei 31	
Poststed	Postnr
OSLO	0669
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Armann Holt
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Armann Holt
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1104250029

Tilleggs kommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

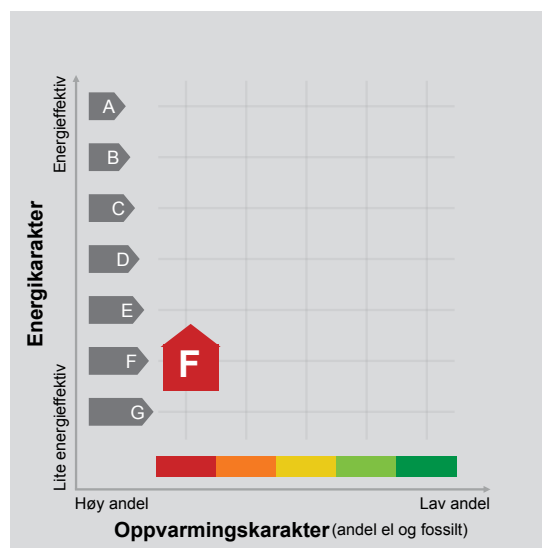
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Svaleng	3792b566e940c94ee934ed 14464c9c1c28f20566	05.03.2025 08:27:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104250029

- 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	Kristins vei 31
Postnummer	0669
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299087
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-88339
Dato	06.03.2025



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

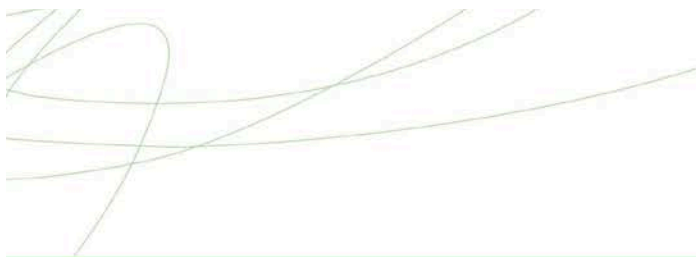
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

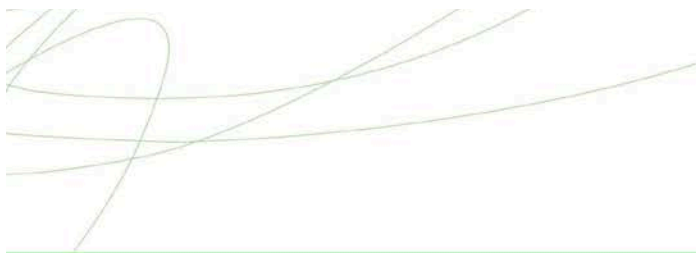
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Kristins vei 31 - Nabolaget Lohøgda - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Tveita T ved senteret Linje 58, 69	7 min 0.5 km
Tveita Linje 2	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	7 min 0.5 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	17 min 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	21 min 1.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	24 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	25 min 1.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 0.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

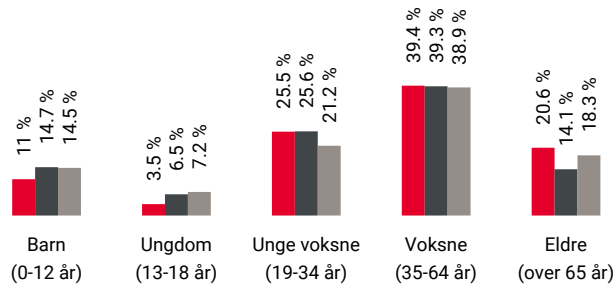
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.4 km
Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Tveita	6 min
Coop Extra Tveita Senter Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



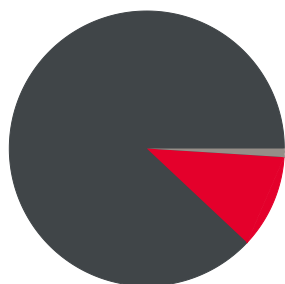
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Lohøgda friområde balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Tveita skole	3 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.2 km	
🏹 Mudo Tveita	14 min	🚶
🏹 SATS Hellerud	14 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.»

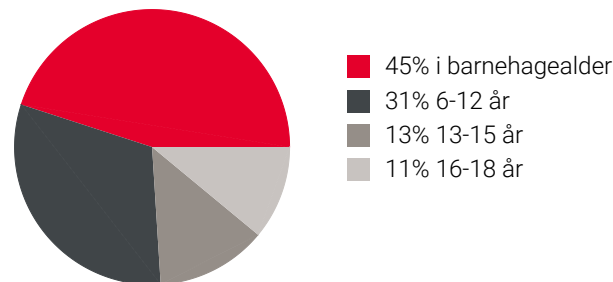
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Tveita Senter	6 min	🚶
📦 Vitusapotek Tveita senter	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

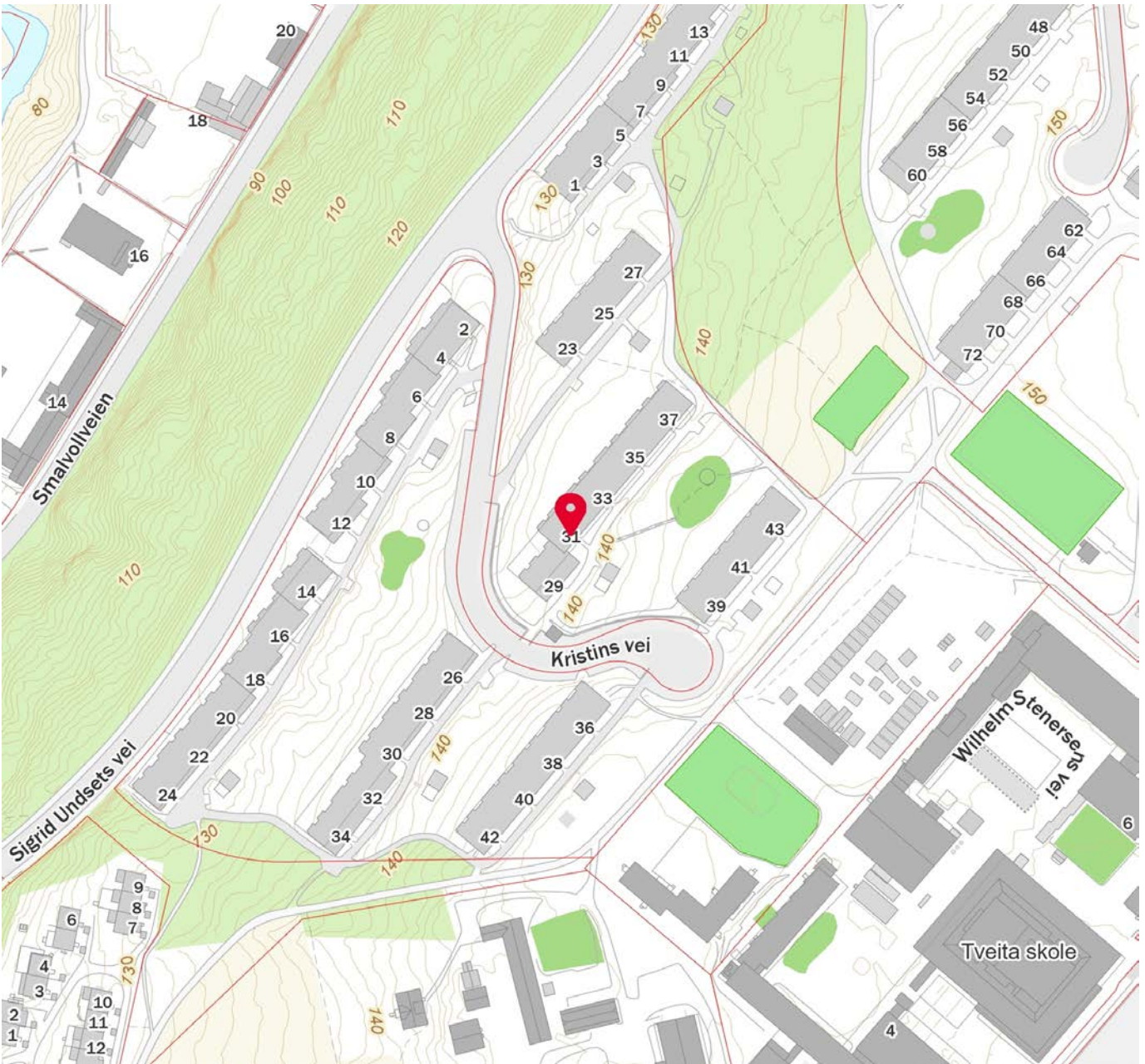


0% 62%

- 🔴 Lohøgda
- 🟡 Oslo og omegn
- 🟢 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



HUSORDEN FOR LOHØGDA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. november 1969
og med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 2. juni 1981, 24. mai 1989, 29. mai 1991, 26. mai 1993, 31. mai 1995, 27. mai 1997, 2. juni 1998, 19. april 2005, 19. mai 2010, 5. juni 2012, 3. juni 2013, 2. juni 2014, 3. juni 2015, 1. juni 2016, 31. mai 2017 og 30. mai 2022.

INNLEDNING

Lohøgda borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier borettslaget - ikke OBOS. I fellesskap er vi 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 trivsel, ro og orden. Dette hever boretts- lagets og strøkets anseelse.

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

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Det er ikke tillatt å parkere innenfor skilter som er plassert ved innkjørsel til våre boligveier. Det er i fellesskapets interesse at vi så langt som råd er, har bilfrie veier. For nødvendig transport er det likevel lov til å gjøre kortest mulig stans for av- eller pålessing eller for av- eller påstigning. Bilen skal da stå med parkeringslysene tent. Enhver parkert bil som står i strid med reglene kan ilegges gebyr eller taues bort uten varsel eller utsettende ventetid.

Kjøring på stikkveiene for å parkere på fri- og grøntarealene er strengt forbudt og kan medføre erstatningsansvar og borttauing.

Borettslavere som engasjerer håndverkere o.l. som grunnet arbeidets art er avhengig av bil på arbeidsstedet, må ta kontakt med vaktmester som kan gi dispensasjon. Vedkommende som gis slik dispensasjon, får bevis for dette som plasseres på godt synlig sted på innsiden av frontruten. Slik dispensasjon gis bare for en dag om gangen.

Borettslaget har inngått avtale med P Drift som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene.

P Drift vil ved overtredelse ilegge et gebyr på linje med offentlige gebyrer. P Drift har anledning til etter skjønn å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Komitemedlemmer kan tilkalle P Drift, men det er representanten fra P Drift som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagte gebyrer eller borttauing rettes til P Drift.

Hvis noen urettmessig bruker din betalte parkeringsplass kan du ringe P Drift (tlf. 98 25 80 80) og be om at bilen taues bort. Du må legitimere plassen ved å vise fram betalt parkeringsleie, der plassnummer er påført.

Antenner, markiser, balkongavskjerming, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Dører til kjeller skal alltid være låst. Under lufting eller når det er nødvendig av hensyn til fri passasje, kan inngangsdøren stå åpen i 5-10 min. Den som setter inngangsdøren åpen, har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til oppgangene.

Det er ikke tillatt å ta handlevogn med fra forretninger til bopel med mindre vogna bringes tilbake så snart varene er tatt opp i leiligheten, dvs. umiddelbart.

Det er forbud mot bruk av kullgrill på balkongen.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være generell ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Reparasjonsarbeider som medfører banking, boring o.l. skal ikke startes før kl. 08.00 og skal ikke foregå etter kl. 20.00.

Lørdager og dager før helligdager fra kl. 18.00 til påfølgende arbeidsdag kl. 08.00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 19.30 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

MØBLER OG LIGNENDE I FELLESAREALENE

I borettslagets fellesarealer (kjeller og bomberom) er det kun tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Alt annet vil bli kastet uten forutgående varsel.

Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre møbler og andre gjenstander i borettslagets fellesarealer. Dette blant annet av hensyn til brannfare. Hensatte møbler og lignende vil bli fjernet av borettslaget uten forutgående varsel. Dersom borettslaget er kjent med hvem som er eier av det hensatte, vil kostnadene forbundet med fjerningen bli belastet den enkelte.

SØPPEL

Søppelskapene skal bare brukes for tørr søppel. Alt søppel skal være pakket inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i skapene. Plassering av søppelposer og annet utenfor entredøren er ikke tillatt.

Ved omfattende renovering av leiligheter er det beboers ansvar å foreta bortkjøring av storsøppel, som innredninger, mur- og betongrester, fliser og VVS utstyr mv. Spesialavfall som malingspann, kjemikalier, bilbatterier o.l. må beboer selv levere på miljø- eller gjenbruksstasjon.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Regler for bruk av vaskeriene og instruks for bruk av maskinene må følges. Bruk av vaskerier utover fastsatte tider er ikke tillatt. Vaskerilåser kan ikke lånes ut. Låsene skal bare brukes i den blokk leiligheten tilhører.

Vasketiden er på hverdager kl. 08.00 - 22.00, lørdager fra kl. 08.00 - 20.00. Tørkebåser kan bare benyttes til klesvask hverdager i vasketiden, dog ikke lørdager. Dersom vask ikke er igangsatt innen 1 time fra reservasjonstid, kan en annen ta vaskeriet i bruk resten av tiden.

Tørkebåsene skal ikke brukes søn- og helligdager, samt på offentlige høytidsdager. Alt vasketøy må tas ned før kl. 20.00.

Matter, tepper, etc. kan bankes og luftes til følgende tider:

Hverdager fra kl. 07.00 - 08.00

Lørdager fra kl. 07.00 - 17.00

Onsdager fra kl. 20.00 - 21.00

Vaskeriet skal benyttes av borettslagets beboere, men ikke benyttes i ervervsmessig øyemed.

Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.

Det er ikke tillatt å luften og riste sengetøy, tepper og matter ut av vinduer/balkong.

Ved klestørk på balkong skal tøyet henges slik at det ikke er synlig utenfra.

BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

Det er forbud mot å koble kjøkkenvifter og avtrekksvifter på bad/WC til byggets ventilasjonskanal etter yttervegg.

MELDINGER OG HENVENDELSER

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

LEIEKONTRAKT

Det vises for øvrig til leiekontrakten, som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, om framleie og om veggedyr- kontroll.

FORSKJELLIGE BORÅD

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Brukspolener bør brukes med forsiktighet. Fotballsparking og ishockeyspill er ikke tillatt på borettslagets brukspolener og gangveier. Sykling og annen kjøring er ikke tillatt på grønntanleggene. Forhagene er prydpolener og ikke brukspolener. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å følge vaktmesternes anvisninger. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Små barn bør aldri være alene i kjelleren, og det må ikke brukes bart lys i kjeller. Etter besøk i kjeller skal lyset slukkes.

Klikker og sammenstimlinger i ganger eller i kjeller skal unngås, da det sjenerer naboene.

Dører til entreer og trapperom skal lukkes uten unødvendig støy, og trapperommene skal ikke brukes til lekerom. Lufting ut i oppgangene er ikke tillatt.

BAD - WC - KRANER - LEDNINGER

Det er i beboernes egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler man ikke selv kan utbedre, meldes til vaktmesteren. Fett, maling og løsningsmidler må ikke tømmes i vask eller sluk.

PARKERINGSPLASSER / GARASJER

1. LEIEFORHOLD

Med den store mangel på parkeringsplasser og garasjer, skal tildeling skje etter dato for godkjent søknad, og ikke fordi husstanden ønsker å beholde parkeringsplass/garasje til framleie eller gjesteparkering. Leieretten gjelder for 1 person i husstanden, og opphører når andelsleiligheten overføres til ny eier/leier (gjelder ikke ved overføring mellom ektefeller/samboere). Leietaker har rett til å leie én parkeringsplass pr. husstand til egendisjonert bil, forutsatt at parkeringsleien er betalt. Leie for parkeringsplass er for tiden kr 600,- pr. kalenderår. Leien betales forskuddsvis, med forfall 1. februar hvert år. Leie som ikke er betalt innen forfall, betraktes som oppsigelse av leieforholdet. Parkeringsplassen tilbys da ny leier fra samme dato. Ved bytte av parkeringsplassen etter at årsleien er betalt, anses parkeringsleie for den nye plassen som betalt ut året. Mislighold, for eksempel fremleie eller utlån av parkeringsplass er ikke tillatt, og medfører umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

2. BRUKEN AV PARKERINGSPLASSEN

Leieren må plassere kjøretøyet korrekt på tildelt plass. Det må utvises særlig aktsomhet når dørene åpnes, så andre kjøretøyer ikke påføres skade. Rusing av motor må ikke forekomme på parkeringsplassen. Alle former for reparasjoner, bilvask og lignende er forbudt. Leieren har plikt til å holde plassen ren for olje-, fett- og bensinflekker, snø og is, samt fri for avfall. Det er ikke tillatt å bruke plassen som opplagsplass for avskiltede biler, campingvogner, tilhenger og lignende. Styret kan gi pålegg om andre forhold vedrørende plassen. Lastebiler, bobiler og biler som er så store at de er til sjenanse for naboplassene henvises til egne plasser.

3. OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET

Når garasjeplass tildeles, opphører leieretten til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker fremleier og/eller flytter fra borettslaget, heves leieavtalen automatisk. Leieren kan ikke kreve refusjon for resten av leieperioden.

4. LEIERENS AVTALEBRUDD

Kjøretøy som fortsatt befinner seg på parkeringsplass der leie ikke er betalt innen forfall, kan fjernes uten søksmål etter Tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9. Ved brudd på leieavtalen fra leierens side, kan utleier med 14 dagers varsel heve avtalen. Deretter fjernes kjøretøyet fra plassen for bileiers regning og risiko.

5. OPPRYKKSREGLER FOR PARKERINGSPLASS

Leietaker vil etter venteliste få tilbud om parkeringsplass i Erlends eller Kristins vei, og etter hvert som plasser fristilles få tilbud om parkeringsplass nærmere boligen. Ansiennitetsregler gjelder fra dato for mottatt søknad.

RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG:

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

Vedtekter

for Lohøgda borettslag org nr 850 429 162
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. mai 2006
med endringer 3. juni 2013, 2. juni 2014, 3. juni 2015, 31. mai 2017, 27. mai 2020 og 30. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Lohøgda Borettslag er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

(6) Andelseier skal få utlevert 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligens 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 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 radio- og TV-antennener, markiser, balkongavskjerming, skilter mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Søknad om innglassing av balkong skal godkjennes av styret før igangsetting.

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 ladepunkt, vedlikehold 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, elektrisk anlegg (etter sikringsskap), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, elektrisk anlegg (etter sikringsskap), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, samt innvendige dører med karmen. I de tilfeller der beboer mister nøkkel og må skifte lås, dekkes kostnaden av beboer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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. Dette gjelder også varmtvannsbereder (fra det tidspunkt disse flyttes til fellesareal).

Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen (oppgangsdør), sikringskap, entrédører, defekte låser i entrédør, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, samt varmtvannsbereder (fra det tidspunkt disse flyttes til fellesareal).

(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 (tidligere husleie)

(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 (tidligere husleie)

(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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg (tidligere oppsigelse)

(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 (tidligere utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer, med minst 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara 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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 312
Lohøgda Borettslag

Til andelseierne i Lohøgda Borettslag

Velkommen til generalforsamling mandag 27. mai 2024 kl. 18:00 i Haugerud kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret ønsker at du viser din interesse for borettslaget ved delta på generalforsamlingen. Vær med å bestemme hvem som skal forvalte borettslaget og hvilke forslag som tas med videre det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten må leveres ferdig utfylt ved oppmøte.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag
avholdes mandag 27. mai 2024 kl. 18:00 i Haugerud kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av møteinnkallingen
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av protokollfører og minst én andelseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret kr 595 000
- B) Godtgjørelse til valgkomite og velferdsutvalget kr 36 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om beboerkontakt per blokk
 - B) Forslag om etablering av korttidsparkering
 - C) Forslag om storsøppel
 - D) Forslag om vaskerier
 - E) Forslag om endring av vedtektene (korttidsutleie)
 - F) Forslag om uteområder
 - G) Forslag om feil med strømmen i leiligheten
 - H) Forslag om ventilasjon
 - I) Forslag om innglassing av balkong
 - J) Forslag om nye husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av minst 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 11. april 2024
Styret i Lohøgda Borettslag

Andreas Myrstad /s/ Jan Gustav Westergren /s/ Victor Midtgård /s/

Protokoll fra generalforsamlingen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Myrstad	Kristins vei 19
Nestleder	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
Styremedlem	Jens A. Bjelland	Erlends vei 36 (fratrådt)
Styremedlem	Sigrid Elisabeth Lien	Kristins vei 26 (fratrådt)
Styremedlem	Victor Midtgård	Kristins vei 39
Varamedlem	Knut Røli	Erlends vei 50
Varamedlem	Mohammad Daud Bin Zubair	Erlends vei 54

Endringer i perioden

Jens A Bjelland og Sigrid E. Lien trakk seg fra styret i februar.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Andreas Myrstad	Kristins vei 19
	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
Varadelegert	Sigrid Elisabeth Lien	Kristins vei 26
	Jens A. Bjelland	Erlends vei 36

Valgkomiteen

Lise Dahl	Kristins vei 12
Heidi Venberget	Erlends vei 22
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends vei 28

Velferdsutvalg

Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends vei 28
Ole Magnus Ekeberg	Kristins vei 34
Inger Johanne Johansen	Kristins vei 36
Mohammad Daud Bin Zubair	Erlends Vei 54

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Lohøgda borettslag er registrert med organisasjonsnummer 850 429 162 i Brønnøysundregisteret. Borettslaget tilhører Alna bydel i Oslo kommune og har adressene Erlends vei 1 – 29 og 2 – 72, Kristins vei 1 – 43 og 2 – 42.

Borettslaget består av 777 andelseiligheter, fordelt på 15 lavblokker og 94 oppganger. Byggearbeidet ble påbegynt april 1964, og første beboer flyttet inn i borettslaget mars 1965. Tomten er på 100 020 m² og ble kjøpt av Oslo kommune i 1986. Gårdsnr. 140 / bruksnr. 37.

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eier andelseierne alle eiendeler som leiligheten, fellesrom, utomhusanlegg mv. i vårt borettslag. Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. Denne bruksretten kalles en borett og gir deg som andelseier enerett til å bruke denne boligen, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er eller skal brukes til.

Det er pr. 1. januar 2024 totalt 4 ansatte på heltid og 2 ansatte på deltid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises til enkelttallene i resultatregnskap, balanse og noter.

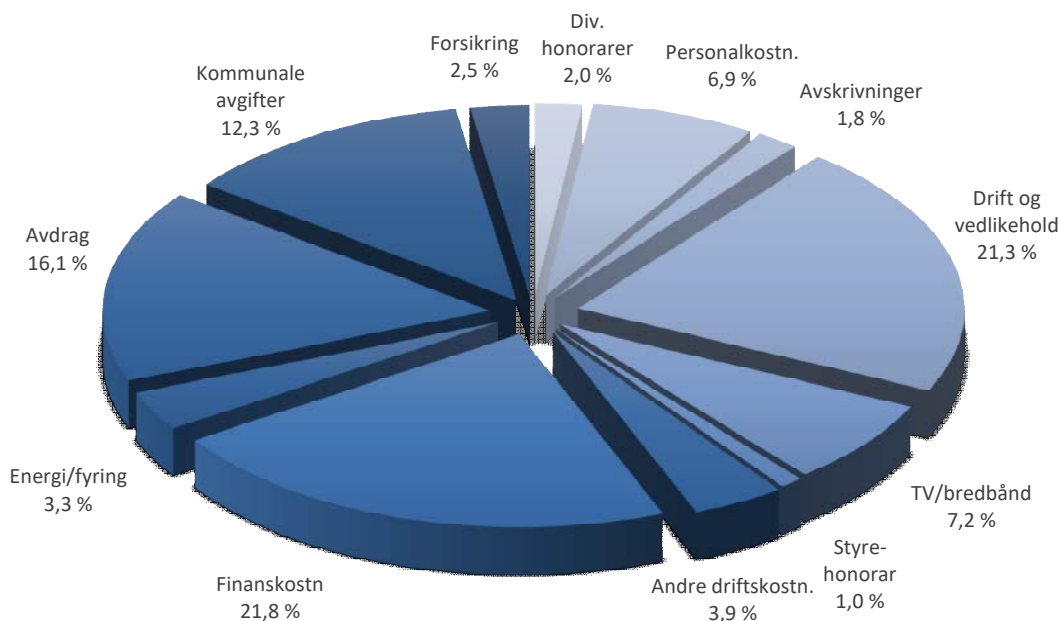
Kommentarer til budsjettavvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet. Avvik skyldes posten *Andre inntekter* hvor det er brukt kr 300 000 av miljømidler fra OBOS som ikke var budsjettet. Beløpet er overført fra *Annen langsiktig gjeld* i balansen og inntektsført i resultatregnskapet.

Driftskostnader er lavere enn budsjettet og det er i hovedsak posten *Drift og vedlikehold* hvor det er vesentlig avvik. Her var det satt av til sluttoppgjør for vinduer, men etter at budsjettet var vedtatt viste det seg at avsetningene var betalt i 2023.

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser kostnader og avdrag i 2023 fordelt prosentvis. Dette gir en indikasjon på hva felleskostnadene (din husleie) brukes til. F.eks. ser man at renter og avdrag utgjør 38 % i fjor.



Resultat

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd stort kr 2 487 783 som foreslås ført mot egenkapital, slik at udekket tap reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld/lån med ca. 9 millioner føres kun i balansen og derfor ikke hensyntatt i årsresultatet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Her hensyntas avdrag, slik at disponible midler er redusert. Dette skyldes dårlig likviditet pga. økt rente, høye kommunale avgifter og høye strømpriser.

Disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disse er positive ved årsslutt som følge av et låneopptak som utgjør kr 7 millioner pr. 31.12.2023.

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 3 millioner til ordinært vedlikehold og ca. 10,5 millioner til større vedlikehold (drenering, bunnledninger og el-billading).

Kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning av vann- og avløpsgebyret med 20,3 %, renovasjon med 8 % og feiegebyret med 145 %. Evt. eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette. Det forventes at energi-prisene vil holde seg høye, men strømstøtten er videreført i 2024. Videre er det gjort tiltak i borettslaget som reduserer forbruket (bergvarme til beredere, solceller og oppdeling av målere for å unngå at effektledd slår inn). Dette er lagt til grunn for budsjett 2024.

Forsikring

Prisendring vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av skadeutbetalinger, skadefrekvens, nåværende prisnivå og eventuelle skadeforebyggende tiltak. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringselskap, det være seg indeksendringer 5,2 % for 2024, endringer i naturskadepremie, samt individuell endring pga. skadestatistikk. Forsikringspremien for vårt borettslag øker derfor med ca. 5 %.

I tillegg kommer premie for sikringsordning ved tap av felleskostnader.

Lån

- Borettslagets lån i Eika Boligkreditt AS er flyttet til OBOS banken AS. Lånet er et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 5,3 % pr. 31. desember 2023 og nedbetalt i 2042.
- Borettslagets lån i OBOS banken AS (baderom) er et serielån med månedlige terminforfall til rentesats 5,3 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2049.
- Borettslagets lån i OBOS banken AS (vinduer) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 5,3 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2051.
- Borettslagets lån i OBOS banken AS er et kortsiktig serielån tatt opp i 2023 som følge av likviditetsproblemer. Likviditetsbudsjettet viser at det vil være tomt for midler ved utgangen av mars 2024 og det må tas ut ytterligere 3 millioner av lån med ramme på 15 millioner. Lånet har månedlige terminforfall til rentesats 5,3 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2030 (etter planen skal lånet nedbetales raskere).

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo, se note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 5,2 %.

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 de ordinære felleskostnadene som økte med 14,5 % fra februar 2024. Garasje- og parkeringsleie er også økt. Tillegg for TV/bredbånd er også økt, men her er de ordinære felleskostnadene regulert ned ca. tilsvarende. Tillegg for trappevask er også redusert. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

STYRETS ARBEID

Daglig leder og ansatte

Rune Østerhaug har 1. august 2024 vært i stillingen i to år. Daglig lederstillingen har blitt tatt godt imot av beboerne, og styret har fått tilbakemeldinger om at henvendelser kommer sent og tidlig, i helger og på helligdager. Daglig leder er beboernes primærkontakt, og fungerer som borettslaget prosjektleder. Obos Prosjekt ble tidligere benyttet som prosjektleder. Daglig leder har personansvar for borettslagets øvrige ansatte. Stillingen er en åremålsstilling som skal evalueres etter endt åremålsperiode. Åremålsperioden er 4 år.

Tove Schrøder har de siste 30 årene rengjort kontorer og selskapslokalet Gimle. Tove valgte ved nyttår å pensjonere seg. Vi ønsker derfor André Schrøder velkommen til borettslaget som vår ny renholder. Renholderstillingen utgjør en 10 % stilling.

Våre andre ansatte har arbeidet i borettslaget i flere år, og er godt kjent blant våre beboere.

Borettslagets ansatte i 2023:

- Rune Østerhaug, daglig leder
- Lars Guldbrandsen, vaktmesterleder
- Jarle Sjømoen, vaktmester
- Frode Bjørkli, vaktmester
- Erik Martinsen, sekretær (deltid)
- Tove Schrøder, renholder (deltid)

Styreleder følger opp og har samarbeidsmøter med daglig leder. Daglig leder deltar på styremøter og orienterer om forhold innen daglig drift og økonomi. Styret har et mål om å arrangere felles lunsj eller lignende hver tredje måned for de ansatte, blant annet for å ivareta deres arbeidsmiljø. De ansatte har pensjon og forsikringer i henhold til tariffavtale og arbeidsmiljølov.

PROSJEKTER

Drenering

Gjennom årene har flere og flere av blokkene til borettslaget fått drenert sin grunnmur. Entreprenørfirmaet Steinbakken Entreprenør AS har gjennomført dreneringen av de siste seks blokkene. I forbindelse med dreneringen etterisoleres underetasjen. Erlends vei 62 – 72 ble påbegynt høsten 2022 og avsluttet våren 2023. Erlends vei 30 – 44 ble startet vinteren 2024, og skal stå ferdig mai samme år. Siste prosjekt har en budsjetttramme i underkant av 5 millioner. Alle blokkene i Erlends vei skal dreneres før vi starter med samme jobb i Kristins vei.

Daglig leder er borettslagets prosjektleder. Ekstern prosjektledelse på et slikt prosjekt koster rundt 600 000 kroner. Styret ser det som nødvendig å drenere en blokk i året, men kun om likviditeten tillater det.

Utelys

Høsten 2022 ble nye utelamper montert. Våren 2024 ble den gamle flombelysningen demontert da det ikke lenger var behov for denne. Dette fordi de nye lampene lyste langt sterkere enn de gamle. Enkelte mørke steder ble det satt opp nye og moderne lamper lik de som ble montert i 2022. Utførende entreprenør var Elektro-Sivert Installasjon AS. Prosjektet hadde en budsjetttramme på rundt 350 000 kroner.

Skadedyrbekjempelse og rørfornyelse

Anticimex og Sansbygg startet høsten 2022 et prosjekt for skadedyrbekjempelse i Kristins vei 23 til 27. Våren 2023 ble det funnet brudd i bunnledningen (kloakkrøret). Skadedyr kom til bygningsmassen via denne skaden i røret. Derfor valgte styret å sette av penger til dette prosjektet. Det vil fremover budsjetteres med minst et prosjekt om rørfornyelse årlig. Olimb Rørfornyning AS vant anbudsrunden og er borettslagets valgte totalentreprenør i rørfornyelsesprosjektet.

Bunnledninger og uttrekksrør er originale fra 1965, og er alle modne for fornying. Styret planlegger å gjennomføre minst et eller kanskje to av disse prosjektene årlig dersom likviditeten tillater det. Vinteren 2024 fikk Erlends vei 30 – 44 gjennomført samme type rørfornyelse av bunnledninger og uttrekksrør.

Etter to prosjekter ser daglig leder og styret det nødvendigheten å stenge vannet når prosjektet pågår. Dette for blant annet å forhindre fordyrende forsinkelser og med tanke på HMS. Borettslaget er som byggherre og prosjekteier ansvarlig for at HMS (helse, miljø og sikkerhet) ivaretas for de ansatte som leies inn for å utføre jobben. Dersom HMS ikke blir ivaretatt på en god nok måte kan det i verste fall bety at prosjektet stanses av Arbeidstilsynet.

El-billading

El-billading og infrastruktur til dette har vært snakket om og diskutert i flere generalforsamlinger og styremøter. Våren 2023 startet arbeidet med anbudsinnhenting til installering av infrastruktur. Arbeidsgruppen besto av konsulent Tormod Bergheim fra Elbilforeningen, Jens Bjelland og Rune Østerhaug. Jens påtok seg rollen som prosjektleder under anbudsinnhenting, Rune overtok prosjektleder ansvaret dra entreprenør var valgt.

Bluetec AS ble valgt som utførende entreprenør. Arbeidet startet våren 2024 og er planlagt ferdigstilt juni samme år. Elbillader må bestilles via borettslagets valgte leverandør. Laderen er leietakers eiendom, og kan demonteres eller flyttes med videre om man flytter. Denne løsningen ble valgt da generalforsamlingen for noen år siden stemte ned forslaget om å kjøpe elbillader til alle garasjer og parkeringsplasser.

Prosjektet har en budsjetttramme på rundt 5 millioner. Borettslaget har fått til sammen tildelt 2 millioner i tilskudd fra Obos og fra Oslo kommune.

Kontroll av balkonger

Balkongene i borettslaget ble utvidet på slutten av 90-tallet, og utvidelsen nærmer seg med stormskritt 30 år. Styret ble gjort oppmerksom på at enkelte andelseiere hadde lagt på ekstra gulv på balkongen. Derfor ønsket styret en kontroll av balkongene for å vite om disse kunne utgjøre en fare. Norconsult ble engasjert for å lage en vektberregning basert på tegninger og data fra utvidelsen. I etterkant gjennomførte konsulenter fra Norconsult en befaring og kontroll av 25 balkonger. Det ble ikke funnet avvik på noen av balkongene.

Har du spørsmål om din balkong, kontakt daglig leder.

Ryddig i fellesareal Kristins vei

På slutten av fjoråret ble det bestilt rydding av fellesarealene i Kristins vei. Styremedlem Victor var prosjektleder. Totalt ble rundt 20 tonn kastet, og arbeidet ble utført over to og en halv dag. Sist gang det ble utført ryddig var for mellom 7 og 8 år siden. Mange benytter fellesarealene i blokkene til å lagre diverse gjenstander. Ordensreglene er klare på hva som kan bli lagret.

Til høsten er det Erlends veis tur for opprydding.

Arbeidsfordeling

Våren 2023 bestemte styret seg for å fordele ansvarsområdene til styret innad i styret. Følgende ansvarsområder ble tildelt styremedlemmene:

HMS (helse, miljø og sikkerhet) innendørs, HMS utendørs, bistå daglig leder i prosjekter med mulige arbeidsgruppe før og under prosjektfasen, økonomi, kommunikasjon (Vibbo og Lohøgda-Nytt) og håndteringen av varierte oppgaver.

Hvert av styremedlemmene fikk i oppgave å følge opp og informere styret om planer for fremtiden og gjennomførte tiltak innenfor sitt ansvarsområde. Videre er det også hvert enkelt styremedlems ansvar å svare på spørsmål fra beboere i sitt ansvarsområde.

Det arrangeres et styremøte fast hver måned med i gjennomsnitt 12 saker per møte. Møtene gjennomføres i borettslagets selskapslokale Gimle og varer i rundt 3 til 4 timer.

Økonomistyring

Som tidligere år har økonomi- og likviditetsstyring vært et viktig tema i styremøtene. Dette orienteres om i hvert styremøte av daglig leder.

Borettslaget hadde per 01.01.24 rundt 270 millioner i lån etter gjennomføringen av store vedlikeholdsprosjekter. Blant annet hadde rør- og våtomsrehabiliteringen med en budsjetttramme på kr 120 millioner og vindusutskiftingen en kostnadsramme på kr 55 millioner.

I 2012 hadde borettslaget en samlet gjeld på kr 61 millioner. Ved utgangen av 2022 var gjelden økt til over kr 272 millioner. Felleskostnadene har historisk sett blitt økt i takt med prisendringer og låneopptak. Felleskostnadene økte med 10 % eller mer hvert år mellom 2009 og 2016. I 2018 begynte rør og våtomsrehabiliteringen og borettslagets lånekostnader steg kraftig.

Felleskostnadene sto på stedet hvil i 2017, 2019 og 2020, men heldigvis ble finanskostnadene holdt nede grunnet en meget lav rente. I mars 2018 økte felleskostnadene med 8 %, mens i juni 2021 og april og oktober 2022 ble felleskostnadene økt med 4 % og 5 % for å kompensere for økte kostnader.

Daglig leder jobbet intenst i samråd med styreleder og Obos rådgiver Erik for å få kontroll på borettslagets likviditet, som følge av blant annet økte rentekostnader. Styret fikk presentert første forslag til budsjett for 2024 i november. Grunnet nye rentehevinger og økte kostnader på kommunale avgifter hadde kostnadene økt så mye at en økning av felleskostnadene var uunnværlig. Etter en omfattende diskusjon ble svaret en økning av de ordinære felleskostnadene med 14,5 %. En del av kostnaden var økningen på posten TV/internett på fellesfakturaen, fra 175 kroner til 474 kroner. 474 kroner er den faktiske prisen Telenors abonnement koster per måned per leilighet pr mars 2024.

Henvendelser til styret

Antall henvendelser til styret har gått ned etter ansettelsen av daglig leder, men det er fortsatt mange beboere som tar kontakt. I år har de fleste henvendelsene gått på tilbakemelding på spesifikke prosjekter og spørsmål rundt disse. Henvendelsene kommer per telefon, Vibbo, e-post, SMS og via sosiale medier.

Tidligere i år fikk styret tilsendt et krav om ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med valget av bredbånd og TV-leverandør. Den ekstraordinære generalforsamlingen ble arrangert digitalt over tre døgn, med et beboermøte i Haugerud kirke den 15 april. Rundt 250 beboere møtte opp for å si sin mening og stille spørsmål til leverandørene, Telenor og Obos OpenNet. Totalt 513 stemmeberettigede deltok. Rundt 80 av disse var manuelle stemmer, som ble registrert og i samarbeid med protokollvitnene. Andelseierne stemte for å beholde den inngåtte avtalen med Obos OpenNet. Innkallingen og protokollen etter den ekstraordinære generalforsamlingen finner du på Vibbo.

Styret ble orientert av beboere og ansatte om bemerkninger fra enkelte. Tilbakemeldingene gikk på ansatte og deres jobbutførelse. Vi sier av den grunn at konstruktive tilbakemeldinger og forslag til endringer mottas med takk, mens «drittsslenging» og trusler på ingen måter er greit. Dette gjelder også i sosiale medier. Husk også å vise skjønn med tanke på tidspunkt for henvendelsen og språkbruken som benyttes, både til styrets medlemmer og ansatte.

Styret er arbeidsgiver på vegne av borettslaget og er ansvarlig for de ansattes psykososiale arbeidsmiljø, regulert av arbeidsmiljøloven. Dette er et ansvar styret er innstilt på å ta svært alvorlig. Vi håper alle beboerne vil bidra med dette slik at våre ansatte trives på jobben.

Vibbo

Styret besluttet våren 2023 å satse på Vibbo og Lohøgda-Nytt som kommunikasjonsform. Gjennom siste året ser vi at flere og flere aktiverer sin tilgang til Vibbo. Per 21. april 2024 har borettslaget 1012 brukere av Vibbo, og kun 84 leiligheter har eiere som ikke er knyttet til kommunikasjonsplattformen. Lohøgda-Nytt ble besluttet lagt ned 31.12.23 da to styremedlemmer valgte å fratru sine verv. Hjemmesiden ble lagt ned høsten 2023, og lohogda.no koblinger til borettslagets Vibbo-side.

Vibbo er en tjeneste levert av Obos, og er kostnadsfri for borettslaget å benytte. På Vibbo legges det ut nyheter og informasjon som kan være nyttig og nødvendig som beboer i borettslaget. I portalen kan du som beboer kommunisere med styret og daglig leder.

Siste år ble det lagt ut rundt 50 nyhetssaker og rundt 400 beboere valgte å kontakte oss via plattformen. Vaktmester må fortsatt kontaktes via e-post vaktmester@lohogda.no. Har du spørsmål eller kommentarer til innholdet på Vibbo, kontakt styret eller daglig leder på Vibbo, eller e-post post@lohogda.no. Merk e-posten med «kommentar til Vibbo».

Vedtak fra fjorårets generalsamling

Daglig leder og styret har jobbet videre med saker fra fjorårets generalforsamling:

- C) Ventilasjon på bad

Daglig leder har fulgt opp flere entreprenører og tatt befaringer med flere disse i leiligheter rundt om i borettslaget. Svaret fra entreprenørene er at ventilasjon på bad må ses på som helhet av ventilasjon i hele leiligheten, i tillegg til ventilasjon i andre leiligheter knyttet til samme ventilasjonssjakt.

Noe som betyr at en leilighets manglende ventilasjon kan og vil forringe alle leiligheter knyttet til samme sjakt. Dette stemmer overens med tilbakemeldinger flere har kommet med, som sier at enkelte nekter å åpne ventiler og luftespalter. I tillegg til at flere har montert ulovlige mekaniske og elektriske vifter i inn- og utvendige ventiler som også kan skape ubalanse i leilighetenes naturlige ventilasjon.

Utfordringen er altså mangel på luft inn i leilighetene. Stillestående luft kan være med å skape fuktproblemer, da fukten ikke blir luftet ut.

Ingen av entreprenørene har kommet med konkrete forslag som vil hjelpe borettslaget, men mener fast bestemt at ansvaret ligger hos den enkelte beboer med tanke på å åpne ventiler og luftespalter i tillegg til demontering av ulovlig monterte vifter.

I tråd med vedtaket på generalforsamlingen i 2021 ble det besluttet å installere solceller på alle tak i borettslaget. Styret og daglig leder er i gang med dette prosjektet etter et par år med stillstand. Før prosjektet kan ta til, må takene på blokkene kontrolleres og kanskje utbedres. Dette i henhold til vedlikeholdsplanen utarbeidet tidligere. Kontroll av takene vil trolig starte i løpet 2025.

SAMARBEIDSPARTNERE OG LEVERANDØRER

Gartner

Gartnerfirmaet Din Hage har hatt en løpende avtale med borettslaget om vedlikehold av vårt grønt-areal. Avtalen ble reforhandlet av daglig leder høsten 2022. Kontrakten reforhandles nå årlig, og arbeid utover kontrakts beskrivelse må godkjennes av daglig leder.

Kontrakten utgjør rundt en million kroner.

Vask av fellesareal

Vask av oppganger gjennomføres av Økorent AS. Avtalen omfatter ukentlig trappevask og mer omfattende renhold to ganger i året, samt vask av grovkjeller hver tredje måned. Det legges ut tekstilmatter i oppgangene mellom 1. november og 31. mars. Daglig leder reforhandlet kontrakten i 2023, og ble redusert med over 250 000 kroner i kontraktsperioden.

Kontrakten utgjør i underkant av en million kroner årlig.

Feiing og brøyting

Vaktmester Kompaniet gjennomfører feiing på våren og brøyting av borettslagets stikkveier i helger og på helligdager.

Innglassing av balkong

Lumon Norge AS har en løpende avtale om leveranse av innglassing av balkong. Innglassingen skal være i utførelse godkjent av borettslaget, og håndløper skal byttes ved installering av ny innglassing. Overholdes ikke gitte standarder, kan styret kreve demontering av innglassingen. Avtale om leveranse av innglassing av balkong inngås mellom andelseier og entreprenør. Beboer er selv ansvarlig for vedlikeholdet. Kontakt daglig leder for beskrivelse av innglassing og håndløper.

Parkering stikkveier

Aker P Drift gjør kontroller av borettslagets stikkveier og gjesteparkering for å sjekke om biler står feilparkert. Ved feilparkering bes beboer som observerer dette om å kontakte selskapet. Personer som er blitt bøtelagt bes klage til direkte til Aker P Drift for behandling av klagen.

Kabel-TV og bredbånd

Telenor er borettslagets leverandør av kabel-tv og bredbånd. Avtalen om bredbånd og kabel-tv går ut våren 2024. Alle leiligheter skal ha to dekodere, et modem og en trådløs ruter. Enhetene tilhører leiligheten, og skal ikke tas med ved salg. Enheter som mangler eller er ødelagte bestilles av beboer hos Telenor kundeservice. Borettslaget er ikke erstatningspliktig om utstyr mangler eller blir ødelagt.

Den 1. september bytter borettslaget til bredbånd på fiber. Ny leverandør er Obos OpenNet. Alle leiligheter får et modem, en trådløs ruter og en Apple TV-boks inkludert (eventuelt RiksTV-dekoder). NRK-kanalene er inkludert, mens utvidelse av tv-pakken bestilles og betales av den enkelte beboer.

Felleskostnadene senkes med 306 kroner per måned fra 1. september.

Forsikring

Borettslaget er forsikret hos IF skadeforsikring. Forsikringen dekker bygningsmasse, fellesareal og deler av leilighetenes innhold, for eksempel gulv ved vannskade.

Ved skade melder beboer skaden til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no. Beboer skal sørge for at skadeomfanget begrenses.

Når forsikringen benyttes, kan beboer/eier bli belastet egenandelen som for tiden er 10 000 kroner.

Skadedyr

Anticimex installerte rottefeller i borettslagets kloakksystem i 2022. Avtalen gjelder for tre år og erstatter den tidligere avtalen om forebygging av skadedyrsavtalen fra 2006. Prisen på avtalen er rundt 130 000 kroner årlig.

Fellesvaskeri

Miele AS gjennomfører årlige servicer av vaskemaskinene i fellesvaskeriene. Serviceavtalen ble inngått høsten 2022 da forrige avtale utgitt samme år. Serviceavtalen og reparasjoner utgjorde i overkant av 310 000 kroner i 2023.

Feiing og kontroll av piper

Brann- og redningsetaten gjennomførte inspeksjon og feiing av samtlige av borettslagets ildsteder og piper senhøsten 2022.

I etterkant av inspeksjonen har vi opplevde flere sotbranner (pipebranner). Pipeløpene hvor sotbrannene har «herjet», er løpene og tak kontrollert og nødvendig reparasjoner og vedlikehold er gjennomført. Alle andelseiere med leiligheter som har ildsted plikter å melde ifra til styret om dette. Husk også å melde ifra dersom du får installert eller demontert ildstedet.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

GENERELL INFORMASJON**Felles varmtvann**

Borettslaget fikk installert felles varmtvann i forbindelse med vårtromsrehabiliteringen. Bergvarme står for rundt 50 % av energibehovet for oppvarmingen av varmtvannet. Avregning skjer en gang i året, og faktureres eller trekkes fra fakturaen på fellesutgiftene. Ved spørsmål om fakturaen, se vibbo.no under min bolig.

Kontroll av elektrisk anlegg

Gjennom de siste månedene har eller skal samtlige av leilighetene i borettslaget ha kontroll av sitt elektriske anlegg. Ledninger i skjult anlegg og sikringsskap er borettslagets ansvar. Ved mangler på inspeksjon ta kontakt med Elektro Sivert Installasjon AS, borettslagets kontaktperson er Rune Lorentzen.

Leie av parkering og garasje

Leie av parkeringsplass og garasjer følger venteliste. Andelseier eller beboer er selv ansvarlig for å melde ifra til borettslagets sekretær for å sette seg på ventelisten. Ventelisten på parkeringsplass varierer, men kan strekke seg til flere måneder. Ventetiden på garasje er flere år. Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser.

Klager

Henvendelser om brudd på ordensregler må meldes skriftlig til styret. Det er viktig at klager beskriver hva det klages på, og hvem som har brutt ordensreglene. Dersom styret mottar gjentatte klager på en og samme beboer eller andelseier kan dette få konsekvenser for den det klages på. Av den grunn kan klager ikke kreve full anonymitet.

Klager som går på bruk av narkotiske stoffer, tyveri og innbrudd eller lignende må meldes til politiet. Styrets medlemmer har ikke politimyndighet og har ikke anledning til å bøtelegge eller «straffe» personer som bryter norsk lov. Styret tar gjerne imot en orientering om forholdet.

Fellesvaskeri

Det er 27 fellesvaskerier i borettslaget. Fellesvaskeriene er kostnadsfritt å benytte, og betales som en del av felleskostnadene. Brukere av vaskeriene må sette seg inn i regelverket for bruk. Fellesvaskeriene ble pusset opp i 2012.

Fellesarealer

Av hensyn til HMS (helse, miljø og sikkerhet) er det ikke anledning til å oppbevare og lagre gjenstander i oppgangene. Ved inspeksjon fra brannvesenet eller annen myndighet kan dette bli pålagt fjernet. Gjenstandene kan da bli fjernet og kastet uten forvarsel, og vil ikke bli erstattet.

Søppelhenting

Borettslaget har bort kjøring av stort avfall en gang hver måned. Stort avfall er gjenstander for store for søppelbrønnene. Avfall fra oppussing og renovering må en kaste selv. En gang i året hentes elektriske artikler. Dette varsles i forkant. Farlig avfall må leveres til en av kommunens gjenbruksstasjoner. Det er ikke tillatt å lagre farlig avfall i borettslagets fellesområder.

Nøkler og skilt

Hos vaktmester kan du kjøpe nøkler til hovedinngang og plastlister til innglasset balkong. Låser til fellesvaskeri kan hentes hos vaktmester, erstatningsenhet må betales for. Skilt til postkasse og ringetablå bestilles per e-post.

Gjesteparkering

Borettslaget har gjesteparkering nederst på den store parkeringsplassen i Erlends vei. Gjesteparkeringen kan kun benyttes av gjester til borettslaget. Parkeringstillatelsen gjelder for 3 døgn. Kontakt vaktmester for leie av gjesteparkeringsplass.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Borettslagets kontaktinformasjon

Daglig leders e-postadresse er post@lohogda.no

Vaktmesters e-postadresse er vaktmester@lohogda.no

Styrets kan kontaktes på melding via Vibbo.

Leie av parkeringsplass eller garasje, kontakt erik@lohogda.no

Borettslagets hjemmeside er <https://vibbo.no/lohogda>



Til generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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.		1 145 314	6 616 883	1 145 314	2 487 783
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 428 653	-47 347 309	-3 266 000	5 363 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	995 283	1 001 939	1 000 000	1 000 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	2	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-20 842	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	84 402 098	50 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18	-86 458 240	-9 101 184	90 914 096	-9 067 000
Økning annen langsiktig gjeld		198 000	36 000	0	3 000 000
Red. annen langs. gjeld		-198 000	-36 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-25 327	-4 173	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 342 469	-5 471 569	88 648 096	296 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 487 783	1 145 314	89 793 410	2 783 783

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 203 639	7 845 087
Kortsiktig gjeld	-4 715 856	-6 699 773
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 487 783	1 145 314

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	48 718 103	37 222 716	48 731 000	55 390 000
Andre inntekter	3	683 823	285 446	340 000	2 525 000
SUM DRIFTSINNEKTER		49 401 926	37 508 162	49 071 000	57 615 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-3 874 761	-3 622 305	-4 060 000	-4 200 000
Styrehonorar	4	-545 000	-545 000	-545 000	-595 000
Avskrivninger	14	-995 283	-1 001 939	-1 000 000	-1 000 000
Revisjonshonorar	6	-32 500	-30 750	-31 000	-35 000
Andre honorarer		-125 001	-57 000	-115 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-520 740	-499 750	-520 000	-550 000
Konsulenthonorar	7	-279 151	-570 381	-300 000	-150 000
Kontingenter		-155 400	-155 400	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-11 966 341	-57 524 662	-17 000 000	-13 500 000
Forsikringer		-1 398 938	-1 371 555	-1 360 000	-1 660 000
Kommunale avgifter	9	-6 883 815	-5 760 788	-6 900 000	-8 110 000
Energi/fyring		-1 865 677	-1 615 326	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 015 722	-3 848 115	-4 100 000	-3 360 000
Andre driftskostnader	10	-2 169 949	-2 255 018	-2 300 000	-2 500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-34 828 278	-78 857 989	-40 387 000	-37 852 000
DRIFTSRESULTAT		14 573 649	-41 349 827	8 684 000	19 763 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 362	52 183	50 000	100 000
Finanskostnader	12	-12 238 357	-6 049 665	-12 000 000	-14 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 144 995	-5 997 482	-11 950 000	-14 400 000
ÅRSRESULTAT		2 428 653	-47 347 309	-3 266 000	5 363 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-47 347 309		
Reduksjon udekket tap		2 428 653	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	147 947 381	147 947 381
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	14	1 072 088	2 067 373
Miljøbankkonto, øremerket		1 195 728	837 185
SUM ANLEGGSMIDLER		153 385 348	154 022 090
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		4 220	8 646
Forskuddsbetalte kostnader		1 041 812	981 195
Driftskonto OBOS-banken		4 039 697	399 468
Skattetrekkskonto OBOS-banken		113 671	114 440
Sparekonto OBOS-banken		1 591 952	6 318 129
Innestående i andre banker		412 287	23 209
SUM OMLØPSMIDLER		7 203 639	7 845 087
SUM EIENDELER		160 588 987	161 867 177
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Udekket tap	15	-126 325 681	-128 754 334
SUM EGENKAPITAL		-126 247 981	-128 676 634
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	270 813 084	272 869 226
Borettsinnskudd	16	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	17	1 466 228	1 133 012
SUM LANGSIKTIG GJELD		282 121 112	283 844 038
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		1 407 093	5 660 802
Skyldige offentlige avgifter	19	249 814	243 557
Påløpte renter		1 261 641	37 980
Påløpte avdrag		754 834	0
Energiavregning	20	668 094	426 848
Annen kortsiktig gjeld	21	374 380	330 586
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 715 856	6 699 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 588 987	161 867 177
Pantstillelse	22	353 641 800	338 641 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11. april 2024
Styret i Lohøgda Borettslag

Andreas Myrstad /s/

Jan Gustav Westergren /s/

Victor Midtgård /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	45 434 616
Bredbånd	1 631 700
Trappevask	1 053 612
Garasjeleie	569 200
Ekstra kjellerbod	43 152
Forretningslokale	5 700
Fryseboks	1 200
Strømlading rullestol	780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	48 739 960

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-21 857
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	48 718 103

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	336 295
Plastlister, nøkler, portåpner, vaskerilås, mv	48 578
Refusjoner	-6 700
OBOS miljøfond	300 000
Velferden	5 650
SUM ANDRE INNETEKTER	683 823

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 545 000.

I tillegg har styret fått dekket servering styremøter for kr 22 949, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 594 676
Overtid	-122 941
Påløpte feriepenger	-374 380
Refusjon telefon/bredbånd	-4 421
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-562 012
Pensjonskostnader innskudd	-166 572
AFP-pensjon	-39 503
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 267
Refusjon sykepenger	37 875
Kantinekostnader	-4 692
Bedriftshelsetjeneste	-300
Arbeidsklær	-34 725
Andre personalkostnader	-10 540
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 874 761

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjons-ordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-71 415
Tilleggstjenester, OBOS	-48 133
OBOS Prosjekt AS	-14 040
Lekeplasskontrollen AS	-12 750
Norconsult AS (balkonger)	-132 813
SUM KONSULENTHONORAR	-279 151

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS (prosjektledelse vinduer)	-534 375
Elektrosivert AS (provstrøm brakkerigg)	-15 625
Vindu Entreprenøren AS (vinduer/balkongdører)	-7 029 833
OBOS Eiendomsforvaltning AS (byggeregnskap vinduer)	-4 125
Steinbakken Entreprenør AS (drenering)	-730 375
Olimb Rørfornyning AS (bunnledninger)	-402 678
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 717 011
Drift/vedlikehold bygninger	-262 745
Drift/vedlikehold VVS	-74 435
Drift/vedlikehold elektro	-974 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 205 110
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-235 537
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-339 360
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-126 284
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-7 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 966 341

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 684 036
Feieavgift	-23 333
Renovasjonsavgift	-2 176 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 883 815

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 000
Container	-268 748
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-156 718
Verktøy og redskaper	-1 952
Telefon-/kontormaskiner	-29 575
Driftsmateriell	-40 789
Lyspærer og sikringer	-1 856
Vakthold	-15 930
Renhold ved firmaer	-1 072 260
Snørydding	-65 329
Andre fremmede tjenester	-23 091
Kontor- og datarekvisita	-46 664
Trykksaker	-84 629
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 275
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 949
Andre kontorkostnader	-13 845
Telefon/bredbånd	-18 220
Telefon, annet	-24 157
Porto	-80
Drivstoff maskiner	-47 794
Vedlikehold maskiner	-139 118
Bilgodtgjørelse	-248
Reisekostnader	-1 423
Kontingenter	-500
Gaver	-13 347
Bank- og kortgebyr	-4 616
Velferdskostnader	-56 836
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 169 949

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 372
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 275
Andre renteinntekter	715
SUM FINANSINNEKTER	93 362

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-315 609
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 974 752
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 618 138
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 103 902
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-224 947
Renter leverandørgjeld	-1 009
SUM FINANSKOSTNADER	-12 238 357

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

SUM BYGNINGER		147 947 381
----------------------	--	--------------------

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1			
Tilgang 1989	96 146		
Avskrevet tidligere	-96 145		
Avgang 2023	-1		0
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2009	256 250		
Avskrevet tidligere	-256 249		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2022	20 842		
Avskrevet tidligere	-4 168		
Avskrevet i år	-4 168		12 506
Lundberg			
Tilgang 2015	1 435 900		
Avskrevet tidligere	-1 148 720		
Avskrevet i år	-143 590		143 590
Bærbar PC			
Tilgang 2020	19 988		
Avskrevet tidligere	-19 987		1
PC med printer			
Tilgang 2013	20 700		
Avskrevet tidligere	-20 699		
Avgang 2023	-1		0
Sandsilo			
Tilgang 1982	30 810		
Avskrevet tidligere	-30 809		1
Snøfreser			
Tilgang 2014	20 500		
Avskrevet tidligere	-20 499		1
Toro gressklipper			
Tilgang 2018	425 000		
Avskrevet tidligere	-303 570		
Avskrevet i år	-60 714		60 716

Tuftepark		
Tilgang 2020	626 495	
Avskrevet tidligere	-268 500	
Avskrevet i år	-89 500	
		268 495
Utebenker		
Tilgang 2021	84 419	
Avskrevet tidligere	-33 766	
Avskrevet i år	-16 883	
		33 770
Sjøppelhus		
Tilgang 2014	5 524 219	
Avskrevet tidligere	-4 971 790	
Avskrevet i år	-552 428	
		1
Solcelleanlegg		
Tilgang 2021	896 006	
Avskrevet tidligere	-256 000	
Avskrevet i år	-128 000	
		512 006
Vaktmestergarasje nr. 1 (ikke avskrevet)		
Kostpris	5 000	
		5 000
Vaktmestergarasje nr. 2 (ikke avskrevet)		
Kostpris	18 000	
		18 000
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)		
Kostpris	18 000	
		18 000
		1 072 088
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 072 088
		-995 283
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-995 283

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-10 113 000
Overført garasjeinnskudd 1991	300 000
Øket 1989	-14 400
Øket 1994	-14 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 841 800

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-300 000
Avsetning bomiljøtilskudd	-1 166 228
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 466 228

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-98 500 000	
Nedbetalt tidligere	20 878 877	
Nedbetalt i år	219 025	
Nedbetalt i år (overført OBOS-banken)	77 402 089	

0

OBOS-banken (overført fra Eika Boligkreditt AS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-77 402 098	
Nedbetalt i år	2 282 603	

-75 119 495

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-150 010 000	
Nedbetalt tidligere	13 828 830	
Nedbetalt i år	5 171 448	

-131 009 722

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	933 067	
Nedbetalt i år	1 052 545	

-58 014 388

OBOS-banken (ramme 15 millioner)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-7 000 000	
Nedbetalt i år	330 521	

-6 669 479

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-270 813 084****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-113 671
Skyldig arbeidsgiveravgift	-136 143

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -249 814

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER:**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 191 803
----------------------------------	------------

SUM INNTEKTER	-1 191 803
----------------------	-------------------

KOSTNADER:

Istad Kraft	523 709
-------------	---------

SUM KOSTNADER	523 709
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-668 094
----------------------------	-----------------

Oppstillingen i note 20 viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt leilighet sitt forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelt leilighet sitt forbruk, blir de bokført i balansen og påvirker derfor likviditeten, men ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-374 380
-------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-374 380
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	9 841 800
-----------------	-----------

Pantelån	270 813 084
----------	-------------

Påløpte avdrag	754 834
----------------	---------

TOTALT	281 409 718
---------------	--------------------

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

Bygninger	147 947 381
-----------	-------------

Tomt	3 170 151
------	-----------

TOTALT	151 117 532
---------------	--------------------

INNKOMNE FORSLAG

A) Beboerkontakt per blokk

Forslagsstiller: Åse May Rønning, Erlends vei 32

Begrunnelse: Kunne det vært en god idé å få et opplegg i vårt borettslag hvor vi i blokkene får "beboerkontakter", dvs en form for tillitsperson som frivillig ønsker å være et kontaktpunkt for beboerne i blokka.

Vi er et svært borettslag, mange begynner å bli eldre og jeg ser selv at det er mange som ikke får med seg alt som vi er avhengig av få gitt beskjed om i BL. Fordelen vil også være at det er eklere å få tilbakemelding, tatt stemningsrapporter og få frem behovene til våre beboere. Ja, det vil kreve litt men det vil gi mye.

Et par møtet i året med de tillitsvalgte hvor man gir/får informasjon. Vi kan ha en liten pilot på dette et halvår å se hvordan det går. Sette opp noen punkter på fordeler og formålet med slikt kontaktpunkt. Jeg tror mange vil tenke at dette er en fin rolle å ha. Ja jeg tror vi har noen slike allerede. Ved å sette det i system få man satt litt stas på ildsjeler og vise at man setter pris på dem som stillet opp for naboene. Alle kan få nytte og glede av dette.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til forslaget, men ser utfordringer med utføringen.

B) Etablering av korttidsparkering

Forslagsstiller: Erik Stenrud, Erlends vei 70

I Borettslaget er det vanskelig å finne ledig parkeringsplass for både korttidsparkering og parkering for lengre tid.

Jeg foreslår at det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Plassene for korttidsparkering bør etableres på forskjellige steder i borettslaget, for eksempel i rundkjøringene og i gatene mellom rundkjøringene og Sigrund Undsets vei. Et forslag kan være fire plasser. For å få dette til må en ta av de faste plassene.

I rundkjøringen i Erlends vei er det tre parkeringsplasser for vaktmester, jeg foreslår at to av disse kan brukes til korttidsparkering mellom kl 16 og kl 07.

Parkeringstiden skal være feks maks 3 timer, og det skal brukes parkeringsskive for å dokumentere når en har parkert.

Ved å etablere plasser for korttidsparkering vil det bli mindre behov for å kjøre på stikkveiene.

Innstilling:

Det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Styret bestemmer antall plasser og hvor lenge det skal være lov å parkere. På parkeringsplassene som er merket «vaktmester» blir det tillatt å parkere mellom kl 16 og kl 07.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget har allerede flere gjesteparkingsplasser.

C) Storsøppel

Forslagsstiller: Victor Coldier Simonsen, Kristins vei 29

Hadde fint holdt med 4 kastedager ıla året.

Styrets innstilling:

Styrets støtter ikke forslaget.

Borettslaget har redusert antall kastedager fra 12 til 10 (fjernet juli og august).

D) Vaskerier

Forslagsstiller: Victor Coldier Simonsen, Kristins vei 29

Begrunnelse: Er fåtall i vår blokk som benytter seg av det. Er da ikke rettferdig at alle må ta en del av kaka når dette ikke brukes.

Innstilling: Burde hatt en løsning hvor man må betale pr vask.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget. Styret får fullmakt til å utrede alternativene på betalingsløsninger.

E) Endring av vedtektene (korttidsutleie)

Forslagsstiller: Andreas Monclair, Erlends vei 64

Begrunnelse: Det er tydelig at andre former for korttidsutleie har kommet for å bli. Og det har kommet flere leiligheter i borettslaget for leie, på feks Airbnb.

Forslagstiller har generelt ikke noe imot f.eks. utleie på Airbnb, og også forståelse for at noen ønsker eller trenger å kunne gjøre dette av og til, av forskjellige grunner. Men, slik vedtekter er skrevet nå, har ikke styret noen særlig makt, om det viser seg at utleiemuligheten i borettslagsloven misbrukes.

Å kontrollere at utleie ikke overskrider det lovlige 30 dager pr år, vil være en tidkrevende jobb, som også vil være vanskelig å etter gå.

Innstilling:

Styret har mulighet til å kreve rapport fra uleieselskap pr kvartal (feks Airbnb). Andelseier må da forevise dette skriftlig. Om utleie overstiger 30 dager pr år, kan dette resultere gebyr på 5000,- Om utleie overstiger 50 dager pr år, kan dette resultere i pålegg om salg av andel, iht punkt 7 i vedtektene, da dette anses som overlating av bruk.

Støy fra korttidsleietakere, sees på lik linje som andelseiers problem, og hensyntas ikke at dette er leietakere. Dette gjelder både generell støy, og regel om generell ro i leilighetene.

Korttidsutleie i denne form, skal skriftlig meddeles styret og alle naboer i samme oppgang per utleieforhold, slik at alle har kunnskap til at det kan ferdes andre i oppgangen.

Styrets innstilling:

Forslaget er allerede regulert i dagens vedtekter og ordensregler.

F) Uteområder

Forslagsstiller: Gaving King, Erlends vei 32

Begrunnelse: Jeg tror det har blitt nevnt tidligere, men jeg tror vi kan redusere kostnadene til hagearbeid og skape et hyggeligere og mer fargerikt miljø ved å "re-vilde" noen deler av plenene. Det er mange deler av plenene som aldri blir brukt, og å så inn stedeegne lokale planter og blomster på disse områdene vil fremme et sunt miljø for dyrelivet vi deler dette området med.

Når plantene dør ut om høsten og tidlig på vinteren, utgjør frøene et naturlig matkilde for de fuglene som enten er i ferd med å reise bort for vinteren, eller for dem som bygger opp fett for å bli her i de kalde månedene. Bladkullet som samler seg mellom plantene, er et tryggere sted for insekter som går i dvale.

Man bør selvsagt ta hensyn til de som har høysnue, og kanskje andre naboer vil ikke ha mer dyreliv i området. Vi har tidligere sett forsøk på å ta knekken på termittuene/ i det lille treverket.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innstilling til forslaget

G) Feil med strømmen i leiligheten

Forslagsstiller: Pooran Shooshtarian, Erlends vei 54

Begrunnelse: Det er noe feil med strømmen i leiligheten, jeg kan feks ikke sette på vannkoker og ha på varmeovn på full styrke samtidig, da går strømmen i hele leiligheten og jeg må ut i gangen og sette opp sikringen.

Nylig har jeg kjøpt en ny komfyr, da jeg satte på tre kokeplater og ovnen på samtidig skjedde det samme, strømmen i hele leiligheten gikk og sikringen var nede, jeg kunne bare bruke to kokeplater av gangen og det er ikke normalt, komfyren er laget for å kunne bruke alle plater samtidig i tillegg til ovnen.

Det er noe galt når dette skjer gang på gang med forskjellige utstyr, jeg har tidligere hatt elektro Sivert her som koblet ut mikrobølgeovnen da han mente det var den som var årsaken, men det forstetter på samme måte med andre utstyr også så problemet er ikke de elektriske utstyrene men selve strømmettet /sikringen i blokkene. Jeg ønsker at dette skal bli tatt opp og få utredet dette og reparert dette.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innstilling til forslaget

H) Ventilasjon

Forslagsstiller: Pooran Shooshtarian, Erlends vei 54

Leilighetene har dårlig ventilasjon , jeg må alltid åpne alle vinduer og balkongdøra for å få ut matlukt, det hjelper ikke kun med de små ventilasjonslukene. Det virker som de er tett /må byttes ut da de er veldig gamle eller det må lages et bedre ventilasjonssystem.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innstilling til forslaget

i) Innglassing av balkong

Forslagsstiller: Pooran Shooshtarian, Erlends vei 54

Innglassingen er ikke tett i det hele tatt, det kommer masse snø og regn inn selv om vinduene er lukket, hele poenget med innglasset balkong er jo nettopp at det skal være tørt på innsiden, jeg hadde en perfekt innglassing før jeg skiftet via Lohøgda sitt prosjekt, ikke en dråpe vann kom på innsiden, jeg har reklamert om dette til de som installerte innglassingen via borettslaget sitt prosjekt men det ble bare avvist og svaret dems var at innglassingen ikke er tett, de brydde seg ikke engang og kom aldri hjem til meg for å sjekke dette. Jeg har bilder dersom det trengs av snø og regn som kommer på innsiden.

Jeg ønsker at leverandøren skal komme på befaring hos beboere og bytte ut til bedre kvalitet, det er veldig mange som klager om det samme, jeg har betalt rundt 40 000 kr som er veldig mye penger for at innglassingen ikke er tett.

I tillegg bråker det veldig mye når man skal skyve vinduene til sidene, noe min gamle innglassing ikke gjorde, så det er flere poeng her.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innstilling til forslaget

J) Nye husordensregler

Forslagsstiller: Styret

Styret har utarbeidet forslag til nye husordensregler (se neste sider).

Styrets innstilling:

Nye husordensregler godkjennes



Ordensregler

Ordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5 november 1969.

Endringer er blitt stemt frem på ordinær generalforsamling:

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

Innledning

Lohøgda borettslag er andelseiernes eiendom. Det vårt ansvar som andelseiere at borettslagets tomt, bygningsmasse, økonomi og at verdier tas vare på. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene andelseierne betaler.

Beboerne er selv ansvarlig for å sikre et best mulig bomiljø. For å sikre et slikt bomiljø har vi husordensregler som er i beboernes interesse å overholde. Andelseiere som leier ut sin leilighet forplikter å informere leietakeren og andre som har adgang til leiligheten om å følge de bestemmelser gjengitt i husordensreglene.

Brudd på ordensreglene kan innebære mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseier har også ansvar for at andre som andelseier gir adgang til borettslaget og leiligheten overholder ordensreglene.

Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Muntlige og anonyme henvendelser til ansatte og styret vil ikke bli fulgt opp. Det vil ikke alltid være mulig å opprettholde anonymiteten til avsenderen.

Alminnelige ordensregler

Lagring

Beboere skal ikke sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger. Gjenstander som utgjør en brannfare eller står i veien for rømning ved brann kan bli fjernet uten forvarsel. I borettslagets fellesarealer/fellesrom (kjellere, underetasjer, tilfluktsrom eller disponible rom) er det kun tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Alt annet kan bli kastet uten forvarsel for eiers regning.

Stikkveier

Det er i felleskapets interesse at borettslaget har bilfrie stikkveier. Kjøring på stikkveiene utover tilfelle som kommer frem av denne bestemmelse er forbudt. Nødvendig kjøring på stikkveiene skal skje i **lav hastighet (gangfart)**. Hastighetsbegrensningen gjelder alle motorkjøretøy og syklende. Ved nødvendig transport (for eksempel transport av personer med funksjonshemming, varetransport med mer) er det tillatt å kjøre inn på stikkveiene for kortest mulig stans for av og pålessing. Enhver stans av kjøretøy ut over 15 minutter er ikke tillatt utenparkeringstillatelse. Parkeringstillatelse skal

ligge godt synlig i frontruten. Førere som bryter regelverket kan ilegges gebyr eller tauses bort uten forvarsel. Parkeringstillatelsen fås hos vaktmester eller daglig leder. Kjøring som forårsaker skader på plenen, beplantning eller på annet av borettslagets eiendom kan medføre erstatningsansvar.

Ro i leiligheten

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

Det skal være generell ro i leiligheten fra klokken 22 til klokken 06 **hverdager**. Banking, boring og lignende skal ikke starte før klokken 08 og ikke foregå etter klokken 20.

Det skal være generell ro i leiligheten fra klokken 18 til klokken 08 **lørdager, søndager og dager før helligdag**. Banking, boring og lignende er ikke tillatt på søndager eller dag før helligdag.

Musikkøving er ikke tillatt mellom klokken 19.30 og 08 00, samt på helligdager.

Søppel og avfall

Borettslaget har flere avfallsbrønner. Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av avfallsbrønnene. Beboerne plikter seg til å kildesortere i henhold til Oslo kommunes retningslinjer, dette gjelder også spesialavfall og elektrisk avfall. Ved renovering eller oppussing av leilighet er det andelseier og beboers ansvar å foreta bortkjøring av søppelet. Søppel og avfall skal ikke lagres på borettslagets område eller eiendom. Søppel og avfall hensatt over tid vil bli kjørt bort for eiers regning uten forvarsel.

Solskjerming og balkonginnglassing

Markiser, balkonginnglassing og tilsvarende som krever montering på borettslagets fasade/bygning skal godkjennes av daglig leder før kjøp og montering. Kjøp og montering av overnevnte uten daglig leders godkjenning kan medføre krav om demontering for eiers regning. Kostnader til utbedring av sår og skader påført borettslagets bygninger av andelseier kan kreves dekket av andelseier.

Balkong

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongen. Det er ikke tillatt å riste sengetøy, tepper og tilsvarende fra balkongen eller fra leilighetens vinduer. Ved klestørk på balkongen skal klesvasken henges slik at det ikke er synlig utenfra. Det er ikke tillatt å støpe gulv på balkongen uten søknad og samtykke fra styret. Gjøres dette uten samtykke kan beboer bli gjort erstatningsansvarlig. Beboer plikter seg også til å sette gulvet tilbake i den stand det var før arbeidet startet for egen regning.

Det er ikke tillatt å bruke balkongen eller deler av fasaden til oppsetting av antenner med mer uten forutgående søknad og godkjenning av styret.

Vedovn og peis

Det er tillatt å montere vedovn eller peis. All montering og demontering skal skje i henhold til brannkrav og øvrige forskriftskrav til vedovner og ildsteder. Ved montering eller demontering av vedovn eller peis skal daglig leder varsles og rapport sendes til Oslo kommune ved Brann og Redningsetat. Beboer skal benytte sertifiserte fagfolk.

Fellesvaskeri

Vaskeriet skal benyttes i henhold til de regler og instruksjoner som til enhver tid gjelder. Din leilighet har tilgang til ett av borettslagets 27 vaskerier. Vaskeriene er åpne hverdager, klokken 08 til klokken 22 og lørdager 08 til 20. Bruk av vaskerier utover fastsatt reservert tid er ikke tillatt. Bruker av vaskeriet har ansvar for at vinduer blir lukket. Det er kun beboere av borettslaget som kan benytte seg av vaskeriet. Vaskeriene skal kun benyttes til eget bruk. Brudd på regelverk kan medføre utestengelse.

Inngangsdører i oppgang

Inngangsdører **skal** holdes lukket. Ved behov for lufting eller hensyn til nødvendig fri passasje skal inngangsdøren holdes under oppsyn. Den som holder inngangsdøren åpen har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til blokkene.

Utleie/overlating av bruk

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

Skadedyr

Det er andelseiers og beboers ansvar å holde leiligheten fri for skadedyr. Ved bekjempelse av skadedyr kan andelseier eller beboer om nødvendig benytte borettslagets forsikring dersom egen innboforsikring ikke dekker forholdet. Ved bruk av forsikringen kan andelseier eller beboer bli belastet en egenandel satt av forsikringsskapet. De fleste innboforsikringer har skadedyrbekjempelse inkludert.

Elektrisk-arbeid

Ved el-arbeid skal sertifisert fagfolk benyttes. Det er andelseiers plikt å se til at arbeidet utføres i henhold til de retningslinjer og krav som foreligger. Alle el-arbeider skal kunne dokumenteres. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og eltilsynet. Ved endring eller utvidelse av det elektriske anlegget fra sikringskapet til leiligheten, skal skjult anlegg benyttes. Sikringskapet er borettslagets eiendom.

Rør og våtrom

Ved vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av rør og våtrom tilhørende leiligheten kreves det at sertifisert fagfolk benyttes. Det er andelseiers plikt å påse at arbeidet utføres i henhold til de retningslinjer og krav som foreligger. Alle slike arbeider skal dokumenteres. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og forsikringsselskap. Ved lekkasjer eller andre skader som følge av mangler ved det utførte arbeid kan det medføre erstatningsansvar ovenfor borettslaget og andre berørte andelseiere og beboere.

Ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble kjøkken- og avtrekksvifter til ventiler som vender ut av bygget eller til ventiler som er koblet til byggets ventilasjonskanaler. Det er ikke tillatt å installere varmpumper på balkonger eller yttervegg, for eksempel luft til luft, er ikke tillatt. Avtrekksvifter, varmpumper og lignende som er montert i leilighetene vil bli krevd demontert for eiers regning. Utgifter knyttet til rens i ventilasjonssjakt eller utbedring av skader på fasade og bygning kan føre til erstatningskrav mot andelseier.

Bruk av bod, leie

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

Utearealer, leke- og grillplasser

Ordensreglene, herunder regler om generell ro gjelder også for borettslagets utomhus arealer og oppholdsplasser utendørs. Etter bruk skal søppel kastes og møblement rengjøres. Grillene skal blant annet ikke benyttes som askebegre for sigaretter. Skader på oppholdsplasser og grøntareal kan medføre erstatningsplikt.

Retningslinjer for dyrehold

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

- Dyreeier skal vise hensyn overfor andre som ferdes på området og på borettslagets eiendom.
- Det er tillatt å holde én hund eller én katt per husstand.
- Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.
- Hunder og katter skal ikke luftes på borettslagets lekeplasser.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Urinering på borettslagets bygninger, beplantning eller øvrige eiendom er ikke tillatt.
- Dyreeier kan bli erstatningspliktig om dyret påfører skade på person eller eiendom.
- Avl eller oppdrett er ikke tillatt.
- Brudd på husordensregler eller retningslinjer for dyrehold kan medføre krav om opphør av dyreholdet.

Parkeringsplasser / garasjer

1. Leieforhold

Beboere som ønsker å leie parkeringsplass og garasje skal søke skriftlig om dette. Ved godkjent søknad vil beboer bli registrert på venteliste for parkeringsplass i Erlends- eller Kristins vei avhengig av beboers adresse eller ønske. Ved søknad om leie av garasje vil beboer bli satt på venteliste for garasjeplass. Tildeling skjer i henhold til inngått leiekontrakt. Takker beboer nei til tildelt parkeringsplass eller garasje havner beboer nederst på ventelisten. Beboer kan kun leie én parkeringsplass eller én garasjeplass. Ønsker beboere å bytte parkeringsplass eller garasje må dette administreres selv. Ved bytte av parkeringsplass eller garasje skal administrasjonen varsles slik at byttet registreres. Bytte av garasje eller parkeringsplass kan medføre et administrasjonsgebyr.

2. Bruk av garasje og parkeringsplass

Leietaker må plassere kjøretøyet på tildelt plass. Det skal utvises særlig aktsomhet ved bruk av parkeringsplassen, slik at andre kjøretøy og borettslagets eiendom ikke påføres skade. Garasjeplass kan kun brukes til parkering og skal ikke brukes til lagring. Borettslaget er ikke ansvarlig overfor leietaker ved skader som påføres av andre brukere av garasje- eller parkeringsplass. Brudd på vilkår i inngått leiekontrakt kan medføre til oppsigelse av leieforholdet. Borettslaget kan gi pålegg om andre forhold vedrørende garasjen og parkeringsplassene. Det er ikke tillatt å installere eller koble til elektriske apparater som varmeovner, fryser, kjøleskap eller lignende i garasjen.

3. Oppsigelse av leieforholdet

Når garasjeplass tildeles, opphører eventuelt. leierett til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker leier ut leiligheten eller flytter fra borettslaget, bortfaller leieavtalen automatisk. Brudd på ordensregler og vilkår i leiekontrakt kan føre til oppsigelse. Leietaker kan ikke kreve refusjon for innbetalt leie ved oppsigelse.

4. Gjesteparkering

Parkeringsstillatelse kjøpes og hentes hos vaktmester eller daglig leder. Parkeringsbevis må ligge synlig i frontruten. Gjesteparkeringen gjelder kun benyttes av gjester av borettslaget.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

A) Som styreleder for 2 år foreslås:

Andreas Myrstad	Kristins vei 19
-----------------	-----------------

B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mari Askjer	Kristins vei 13
Thea Barsten	Erlends vei 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
Victor Midtgård	Kristins vei 41

C) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Knut Røli	Erlends vei 50
2. Åse May Rønning	Erlends vei 32
3. Mariann Hauge	Erlends vei 16
4. Laura Tami	Kristins vei 32
5. Erik Stenrud	Kristins vei 39

D) Som delegert til obos generalforsamling for 1 år foreslås:

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

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

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

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

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

E) Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

F) Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Inger Johanne Johansen	Kristins vei 36
Ole Magnus Ekeberg	Kristins vei 34
Turid Lisbeth Eik Holstad	Erlends vei 28

Oslo, 1. april 2024

For valgkomiteen i Lohøgda Borettslag

Heidi Venberget /s/ Lise Dahl /s/ Turid L. E. Holstad /s/



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Freserveien 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 22 86 55 00

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag

Møtedato: Mandag 27.mai 2024 kl. 18:00 i Haugerud kirke.

Til stede: 121 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 127 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Andreas Myrstad.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS ble representert ved Erik Braathen.

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder

Som møteleder ble advokat Jan-Erik Nielsen foreslått.

Vedtak: Valgt

Det kom inn benkeforslag til konstitueringen fra Berit Elvenes om at ekstraordinær generalforsamling skulle gjennomføres først. 51 stemte for, mens 64 stemte mot.

Thomas Marthinsen ville så ha protokollført følgende: Styreleder ble informert om at våre saker til generalforsamlingen manglet på ettermiddagen, samme dag som sakslisten ble publisert på VIBBO altså den 15. mai. Styreleders svar på vår mail var at det var beklagelig at en feil har skjedd og det ikke var mulig å gjøre noe med dette nå før ordinære generalforsamlingen, og, jeg siterer : «For å få med forslagene må vi ta dette på en ekstraordinær generalforsamling. Dette kan jeg fikse, dersom jeg fortsetter som leder». Styreleder ble så oppfordret på det sterkeste om å gå ut med informasjon så fort som mulig og at hans svar om håndteringen av manglende saker var oppsiktsvekkende. Det kom ikke noe svar fra styreleder før på ettermiddagen den 17.mai, den 19.mai ble resten av beboere informert ved tekst om den ekstraordinære generalforsamlingen. Styret skriver i innkallingen til Ekstraordinær generalforsamling at alle tre som ikke fikk med sine forslag har tatt kontakt med styret. Jeg vil gjerne at styreleder redegjør for hvordan han kan slå fast at alle saker til generalforsamlingen har kommet inn, når det ikke har kommet noen informasjon fra styret om at det har manglet noen saker før innkallingen til ekstraordinær generalforsamling ble sendt ut, med teksten at alle berørte hadde tatt kontakt. Og hvorfor han mener at informasjonen om hackingen og at over 50% av sakene til generalforsamlingen manglende ikke ble ansett som så viktig at beboerne ble informert om det inntrufne så fort han ble gjort oppmerksom på dette. Styreleder redegjorde for hva som skjedde og hvordan saken ble løst.

B Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

C Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som protokollfører ble Erik Braaten foreslått. Som protokollvitne ble Laila el Aqil og Kjersti Whist foreslått. Som tellekorps ble vaktmester Lars og Frode foreslått.

Vedtak: Valgt

2. BEHANDLING AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

B Disponering av årets resultat

Årets resultat på kr 2 428 653 fremkommer av resultatregnskapet som et overskudd og ble foreslått ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap (negativ egenkapital) reduseres.

Vedtak: Enstemmig godkjent

3. FASTSETTELSE AV HONORARER

- A Styrehonorar til det sittende styret ble så foreslått satt til kr 595 000.
Til ekstraordinær generalforsamling kom det inn forslag på halvering av honorar, dvs. kr 297 500.
Benkeforslag ble fremmet om utsettelse av saken til ny ekstraordinær generalforsamling. Det ble med overveldende flertall vedtatt å fastsette honoraret på denne ordinære generalforsamlingen.
Vedtak: Kr 595 000 vedtatt med 68 mot 36 stemmer
- B Godtgjørelse til valgkomité og velferdsutvalget ble foreslått satt til kr 36 000.
Vedtak: Enstemmig godkjent

4. BEHANDLING AV INNKOMNE FORSLAG OG SAKER

- A Forslag fra Åse May Rønning om beboerkontakt per blokk
Begrunnelse: Kunne det vært en god idé å få et opplegg i vårt borettslag hvor vi i blokkene får "beboerkontakter", dvs en form for tillitsperson som frivillig ønsker å være et kontaktpunkt for beboerne i blokka. Vi er et svært borettslag, mange begynner å bli eldre og jeg ser selv at det er mange som ikke får med seg alt som vi er avhengig av få gitt beskjed om i BL. Fordelen vil også være at det er ekklere å få tilbakemelding, tatt stemningsrapporter og få frem behovene til våre beboere. Ja, det vil kreve litt men det vil gi mye. Et par møtet i året med de tillitsvalgte hvor man gir/får informasjon. Vi kan ha en liten pilot på dette et halvår å se hvordan det går. Sette opp noen punkter på fordeler og formålet med slikt kontaktpunkt. Jeg tror mange vil tenke at dette er en fin rolle å ha. Ja jeg tror vi har noen slike allerede. Ved å sette det i system få man satt litt stas på ildsjeler og vise at man setter pris på dem som stillet opp for naboene. Alle kan få nytte og glede av dette.
Styrets innstilling: Styret er positiv til forslaget, men ser utfordringer med utføringen.
Vedtak: Forslaget falt mot et overveldende flertall
- B Forslag fra Erik Stenrud om etablering av korttidsparkering
I Borettslaget er det vanskelig å finne ledig parkeringsplass for både korttidsparkering og parkering for lengre tid. Jeg foreslår at det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Plassene for korttidsparkering bør etableres på forskjellige steder i borettslaget, for eksempel i rundkjøringene og i gatene mellom rundkjøringene og Sigrid Undsets vei. Et forslag kan være fire plasser. For å få dette til må en ta av de faste plassene. I rundkjøringen i Erlends vei er det tre parkeringsplasser for vaktmester, jeg foreslår at to av disse kan brukes til korttidsparkering mellom kl 16 og kl 07. Parkeringstiden skal være feks maks 3 timer, og det skal brukes parkerings-skive for å dokumentere når en har parkert. Ved å etablere plasser for korttidsparkering vil det bli mindre behov for å kjøre på stikkveiene.
Innstilling: Det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Styret bestemmer antall plasser og hvor lenge det skal være lov å parkere. På parkeringsplassene som er merket «vaktmester» blir det tillatt å parkere mellom kl 16 og kl 07.
Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget har allerede flere gjesteparkeringsplasser.
Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med et overveldende flertall
- C Forslag fra Victor Coldier Simonsen om storsøppel
Hadde fint holdt med 4 kastedager ila året.
Styrets innstilling: Styrets støtter ikke forslaget. Borettslaget har redusert antall kastedager fra 12 til 10 (fjernet juli og august).
Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med et overveldende flertall
- D Forslag fra Victor Coldier Simonsen om vaskerier
Begrunnelse: Er fåtall i vår blokk som benytter seg av det. Er da ikke rettferdig at alle må ta en del av kaka når dette ikke brukes.
Innstilling: Burde hatt en løsning hvor man må betale pr vask.
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget. Styret får fullmakt til å utrede betalingsløsninger.
Vedtak: Forslaget ble nedstemt med et overveldede flertall

E Forslag fra Andreas Monclair om endring av vedtektene (korttidsutleie)

Begrunnelse: Det er tydelig at andre former for korttidsutleie har kommet for å bli. Og det har kommet flere leiligheter i borettslaget for leie, på feks Airbnb. Forslagstiller har generelt ikke noe imot f.eks. utleie på Airbnb, og også forståelse for at noen ønsker eller trenger å kunne gjøre dette av og til, av forskjellige grunner. Men, slik vedtekter er skrevet nå, har ikke styret noen særlig makt, om det viser seg at utleiemuligheten i borettslagsloven misbrukes. Å kontrollere at utleie ikke overskrider det lovlige 30 dager pr år, vil være en tidkrevende jobb, som også vil være vanskelig å etter gå.

Innstilling: Styret har mulighet til å kreve rapport fra uleieselskap pr kvartal (feks Airbnb). Andelseier må da forevise dette skriftlig. Om utleie overstiger 30 dager pr år, kan dette resultere gebyr på 5000,- Om utleie overstiger 50 dager pr år, kan dette resultere i pålegg om salg av andel, iht punkt 7 i vedtektene, da dette anses som overlating av bruk. Støy fra korttidsleietakere, sees på lik linje som andelseiers problem, og hensyntas ikke at dette er leietakere. Dette gjelder både generell støy, og regel om generell ro i leilighetene. Korttidsutleie i denne form, skal skriftlig meddeles styret og alle naboer i samme oppgang per utleieforhold, slik at alle har kunnskap til at det kan ferdes andre i oppgangen.

Styrets innstilling: Forslaget er allerede regulert i dagens vedtekter og ordensregler.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med et overveldende flertall

F Forslag fra Gaving King om uteområder

Begrunnelse: Jeg tror det har blitt nevnt tidligere, men jeg tror vi kan redusere kostnadene til hagearbeid og skape et hyggeligere og mer fargerikt miljø ved å "re-vilde" noen deler av plenene. Det er mange deler av plenene som aldri blir brukt, og å så inn stuedegne lokale planter og blomster på disse områdene vil fremme et sunt miljø for dyrelivet vi deler dette området med. Når plantene dør ut om høsten og tidlig på vinteren, utgjør frøene et naturlig matkilde for de fuglene som enten er i ferd med å reise bort for vinteren, eller for dem som bygger opp fett for å bli her i de kalde månedene. Bladkullet som samler seg mellom plantene, er et tryggere sted for insekter som går i dvale. Man bør selvsagt ta hensyn til de som har høysnue, og kanskje andre naboer vil ikke ha mer dyreliv i området. Vi har tidligere sett forsøk på å ta knekken på termittuene/ i det lille treverket.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget

Vedtak: Forslaget falt med 60 mot 32 stemmer

G Forslag fra Pooran Shooshtarian om feil med strømmen i leiligheten

Begrunnelse: Det er noe feil med strømmen i leiligheten, jeg kan feks ikke sette på vannkoker og ha på varmeovn på full styrke samtidig, da går strømmen i hele leiligheten og jeg må ut i gangen og sette opp sikringen. Nylig har jeg kjøpt en ny komfyr, da jeg satte på tre kokeplater og ovnen på samtidig skjedde det samme, strømmen i hele leiligheten gikk og sikringen var nede, jeg kunne bare bruke to kokeplater av gangen og det er ikke normalt, komfyren er laget for å kunne bruke alle plater samtidig i tillegg til ovnen. Det er noe galt når dette skjer gang på gang med forskjellige utstyr, jeg har tidligere hatt elektro Sivert her som koblet ut mikrobølgeovnen da han mente det var den som var årsaken, men det forstetter på samme måte med andre utstyr også så problemet er ikke de elektriske utstyrene men selve strømmenettet /sikringen i blokkene. Jeg ønsker at dette skal bli tatt opp og få utredet dette og reparert dette.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget

Vedtak: Forslaget falt, da det fikk 0 stemmer

H Forslag fra Pooran Shooshtarian om ventilasjon

Leilighetene har dårlig ventilasjon , jeg må alltid åpne alle vinduer og balkongdøra for å få ut matlukt, det hjelper ikke kun med de små ventilasjonslukene. Det virker som de er tett /må byttes ut da de er veldig gamle eller det må lages et bedre ventilasjonssystem.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget

Vedtak: Forslaget falt, da det fikk 0 stemmer

I Forslag fra Pooran Shooshtarian om innglassing av balkong

Innglassingen er ikke tett i det hele tatt, det kommer masse snø og regn inn selv om vinduene er lukket, hele poenget med innglasset balkong er jo nettopp at det skal være tørt på innsiden, jeg hadde en perfekt innglassing før jeg skiftet via Lohøgda sitt prosjekt, ikke en dråpe vann kom på

innsiden, jeg har reklamert om dette til de som installerte innglassingen via borettslaget sitt prosjekt men det ble bare avvist og svaret dems var at innglassingen ikke er tett, de brydde seg ikke engang og kom aldri hjem til meg for å sjekke dette. Jeg har bilder dersom det trengs av snø og regn som kommer på innsiden. Jeg ønsker at leverandøren skal komme på befaring hos beboere og bytte ut til bedre kvalitet, det er veldig mange som klager om det samme, jeg har betalt rundt 40 000 kr som er veldig mye penger for at innglassingen ikke er tett. I tillegg bråker det veldig mye når man skal skyve vinduene til sidene, noe min gamle innglassing ikke gjorde, så det er flere poeng her.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget

Vedtak: Forslaget falt, da det fikk 0 stemmer

J Forslag fra styret om nye husordensregler

Forslag til nye husordensregler står gjengitt i innkalling til ordinær generalforsamling 27.05.2024.

Vedtak: Utsettelsesforslag ble fremmet av Sigrid E Lien ble vedtatt med overveldende flertall

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A Som styreleder for 2 år ble foreslått Andreas Myrstad

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått Mari Askjer og Thea Barsten

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått

1) Knut Whist 2) Åse May Rønning 3) Mariann Hauge 4) Laura Tami Vogelsang 5) Erik Stenrud

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS BBL ble foreslått:

Andras Myrstad og Mari Askjer (delegert)

Victor Midtgård og Åse May Rønning (varadelegert)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som valgkomité ble for 1 år foreslått Turid Lisbet Eik Holstad, Christofer Nygård og Lise Dahl

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som velferdsutvalg for 1 år ble foreslått Ole Magnus Ekeberg og Turid Lisbeth Eik Holstad

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:20

Protokollen signeres av:

Jan-Erik Nielsen /s/

Møteleder

Erik Braathen /s/

Protokollfører

Laila el Aqil /s/

Protokollvitne

Kjersti Whist /s/

Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Styreleder	Andreas Myrstad	Kristins vei 19	2024-2026
Styremedlem	Victor Midtgård	Kristins vei 39	2023-2025
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2	2023-2025
Styremedlem	Mari Askjer	Kristins vei 13	2024-2026
Styremedlem	Thea Barsten	Erlends vei 18	2024-2026
1. varamedlem	Knut Whist	Kristins vei 13	2024-2025
2. varamedlem	Åse May Rønning	Erlends vei 50	2024-2025
3. varamedlem	Mariann Hauge	Erlends vei 50	2024-2025
4. varamedlem	Laura Tami Vogelsang	Kristins vei 32	2024-2025
5. varamedlem	Erik Stenrud	Kristins vei 39	2024-2025

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

8331551

312/1076

25.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.02.2025.

Boligselskap: 312 Lohøgda Borettslag
Organisasjonsnr: 850.429.162
Andelseier: Armann Holt (bo)
Leieobjektnr: 1076
Adresse: Kristins Vei 31, 0669 OSLO
Andelsnummer: 198
Borettsinnskudd: kr 14.400,-
Hjemmeside: <http://www.lohogda.no/>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

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 1554251.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Låneopptak: Pga. svak likviditet er innvilget et kortsiktig lån/kassekreditt med ramme kr 15 millioner (forsøkes nedbetalt så fort som mulig) og det avtalt inntil 6 delutbetalinger. Delutbetaling 1,2,3 og 4 er pr. 27.06.2024 utbetalt med kr 11,5 millioner. (Fellesgjeld er da oppdatert).
- Endring av felleskostnader: De ordinære felleskostnadene øker med 7,5 % fra 01.02.2025 som følge av økte kommunale avgifter, forsikringspremie og generell prisstigning. Leie av garasje og parkeringsplasser øker med 5 % fra januar 2025.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Pga. svak likviditet, tas kun nødvendig vedlikehold. I 2025 planlegges utbedring av bunnledning i 1 blokk + drenering av 1 blokk. Takene vurderes tatt iht. rapport fra OBOS Prosjekt. Prosjekter som er lagt på is/utsatt: Oppgradering av inngangspartier, skifte av porttelefonanlegg, maling trappopp ganger/skader på vegger utbedres, utvendige trapper som begynner å bli dårlige, evt universell utforming og få rekkverk også på veggene i oppgangen. Utvidelse av solceller på tak utover blokk i Erlends vei 46-60 er også utsatt inntil videre.
- Borettslaget har avtale med Techem om individuell måling av varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto sammen med innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig for perioden 01.07 - 30.06. Ved salg må kjøper/selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra <http://www.techem.no> (<https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema>). For spørsmål, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59 eller e-post: kundeservice@techem.no

- Garasje følger leiligheten: Nei (garasje kan leies av borettslaget etter venteliste, men følger ikke boligen ved salg). Sies opp til styret pr e-post.
- Parkering følger leiligheten: Nei (nummerert p-plass kan leies av borettslaget etter venteliste, men følger ikke boligen ved salg). Sies opp til styret pr e-post.
- Bod følger leiligheten: Ja. Det er også mulighet for leie/bygge ekstra kjellerbod i enkelte blokker.
- Kabel-TV/bredbånd: Ja (Telenor). Modem, 2 stk. dekoder, 2 stk. programkort + trådløs ruter SKAL følge leiligheten ved salg.
- Vaktmester: Kontor i Erlends vei 62. e-post: vaktmester@lohogda.no. Telefon: 901 77 022 (hverdager mellom 7 og 15).
- Daglig leder: Kontor i Kristins vei 39. e-post: post@lohogda.no. Telefon: 902 20 472 (hverdager mellom 9 og 14).
- Styret: e-post styret@lohogda.no
- Nøkler og skilt: Navneskilt på postkasser og ringetabå dekket av borettslaget og bestilles hos vaktmester. Kjøp av ekstra nøkler til hovedinngangsdør og til fellesarealene kan kjøpes hos vaktmester.
- Boligselskapets hjemmeside: se Vibbo (Vibbo.no/lohogda) eller www.lohogda.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207695955 S		124.976.366,-	24 år 3 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS02-98207982423 A		56.940.411,-	26 år 9 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS03-98208077538 A		72.360.069,-	17 år 9 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS04-98208108670 A		10.161.264,-	8 år 2 md.	12		Flyt	5,45%

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 6.625,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.220,-
A-konto varmtvann	132,-
Trappevask	105,-
Bredbånd	139,-
TV	29,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	120,-	20.107,-	911,-	364.835,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98207695955	171.421,-	1.359,-
* OBOS02-98207982423	78.086,-	464,-
* OBOS03-98208077538	99.232,-	730,-
* OBOS04-98208108670	13.923,-	176,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 363.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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/Rune Østerhaug Kristins Vei 39, 669 OSLO, e-post: post@lohogda.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

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:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- 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)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- 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. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, 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 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).

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 har vært annonsert 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.

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, men 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.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	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. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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 borettslaget 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



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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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: Kristins vei 31
0669 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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