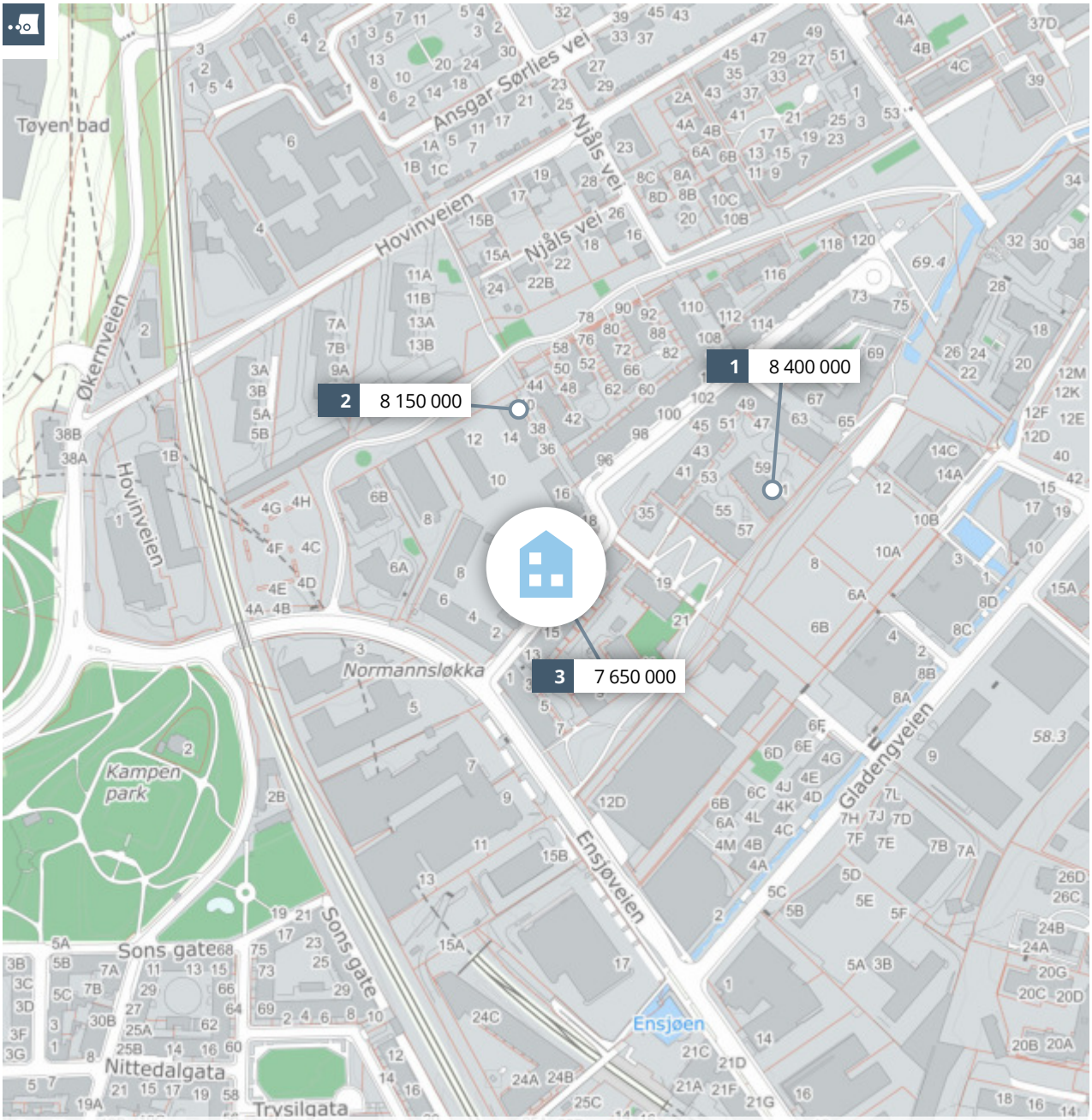
SIGURD HOELS VEI 22

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Fra forretningsfører
Fra Kartverket
Midlertidig brukstillatelse og tegning
Fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SIGURD HOELS VEI 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 07.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigurd Hoels vei 22, 0655 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 128 BNR 33 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø nord

Verdivurdert til

3 950 000

3 690 000	7 640 000	115 758
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	66 m²
BRA	73 m²
Byggeår	2023

Fellesutgifter	20 924
Formue	33 978
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

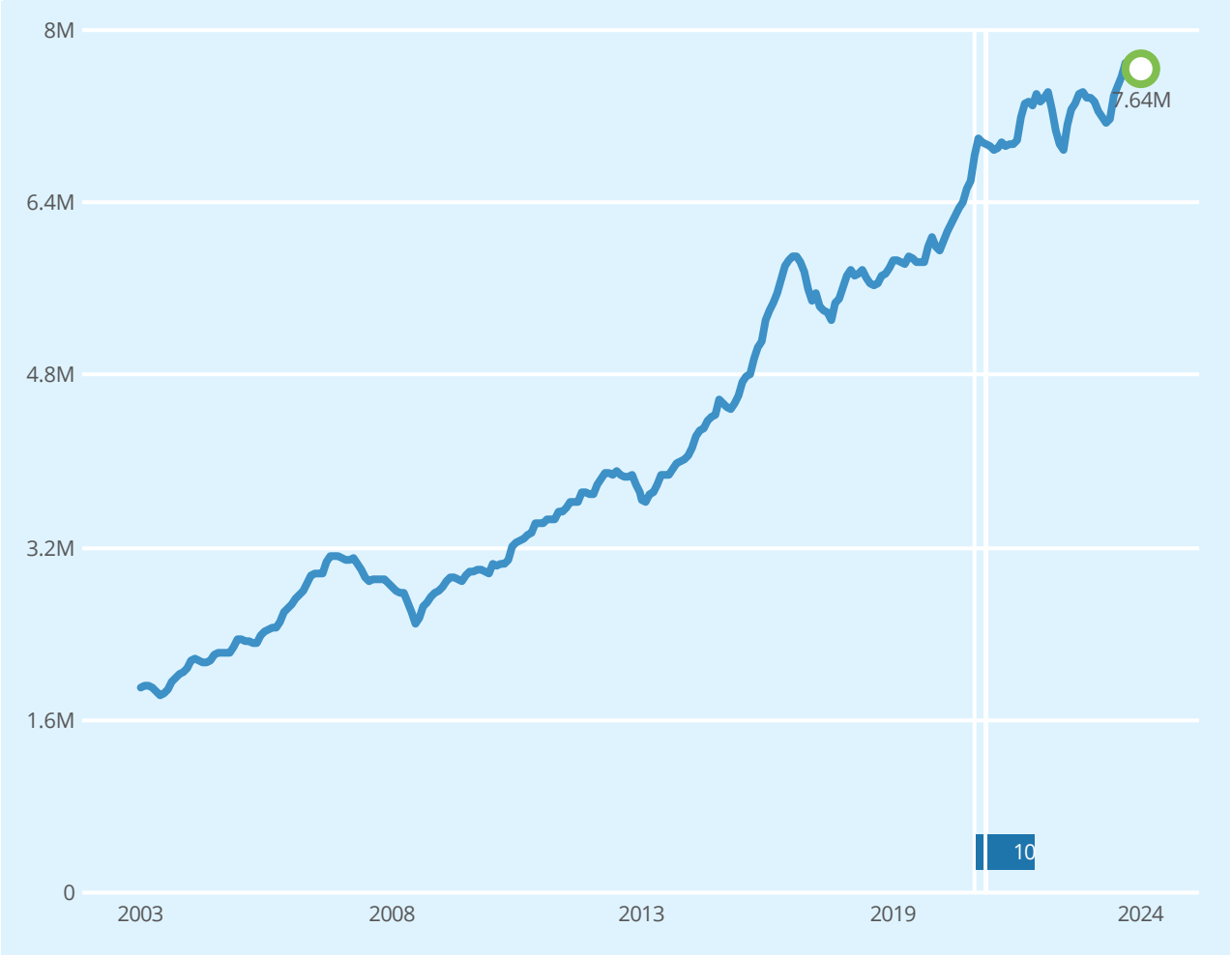
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sigurd Hoels vei 61 79 m²	2017	2. etg	3 sov	18.06.2024	8 000 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**106 329**
2	Sigurd Hoels vei 40 76 m²	2023	3. etg	3 sov	05.04.2024	3 410 000	**3 410 000**	4 740 000	8 150 000	**107 237**
3	Sigurd Hoels vei 22 67 m²	2023	5. etg	2 sov	30.01.2024	4 030 000	**3 780 000**	3 870 000	7 650 000	**114 179**

Lekker ny (2023) 3-roms leilighet med privat solrik vestvendt balkong.
Leiligheten ligger i populære Lumanders Hage med flotte fasiliteter og fellesarealer.
Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i felles underjordisk garasjeanlegg - plassnr. 83.
Denne selges for kr. 600.000,- + omk.
Det er heis i bygget.
Boligen ligger i 3.etasje og inneholder: Entre / gang med garderobe inkl. sittebenk. Egen bod / garderobe.
Soverom 1 som er ett meget romslig hovedsoverom. Soverom 2 vendt mot fellesarealer. Soverommene ligger godt fra hverandre som gjør det meget gjestevennlig og god planløsning for alminnelig bruk av leiligheten. Lys stue med naturlig sone for spisestue samt åpen kjøkkenløsning. Fra stue er det utgang til solrik vestvendt balkong.
Moderne kjøkken fra velrennomerte danske Aubo. Integrert oppvaskmaskin, induksjon, stekeovn, kjøl- og fryseskap.
Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.
.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023	-	2 809 704	3 690 000	6 499 704	11

11 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ble solgt som prosjektleilighet og har endret seg etter dette.

Leiligheter til salgs i Ensjø nord grunnkrets nå

22
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 010 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Leiligheter solgt i Ensjø nord grunnkrets siste 3 mnd

71
leiligheter solgt

6.8M
6.6M
6 532 000 Salgspris i snitt
6 405 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 758 Sigurd Hoels vei 22
Totalpris 7 640 000

105 078 Ensjø nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd
102 755 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sigurd Hoels vei 22, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 128, bnr. 33
Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.06.2024 **Rapportdato:** 29.07.2024 **Oppdragsnr.:** 21813-24098 **Referansenummer:** RT1401

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
nl@taksator.no
994 84 721

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

Gå til side

UTVENDIG

Malte trevinduer med 3-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør i tre.
Balkong i betong.
Stålrekkverk med glassfelt.
Bygget fundamenteres i hovedsak på sålefundamenter på ett bærelag over morene/fjell (støpte pilarer til fjell).
Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk; enkelte steder i betong.
Utvendig er veggene forblendet med bekledningstegl og/eller værbestandig platekledning, samt trepanel.
Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.
Yttertak er isolert og tekket, der vann føres til sluk via fall og renner.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.
vannstoppsystem og komfyrvakt montert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

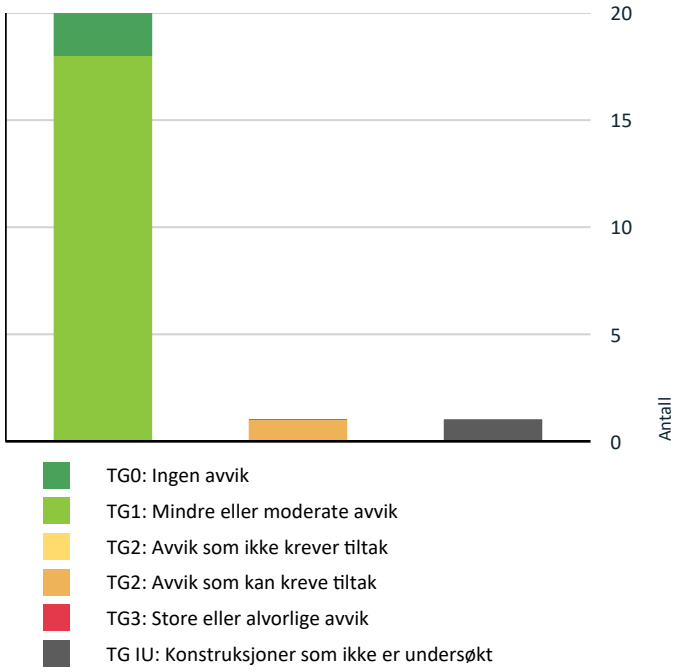
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å

Sammendrag av boligens tilstand

oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
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 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong.
Stålrekkverk med glassfelt.
Balkong målt til ca. 8,58 m².

Andre utvendige forhold

Bygget fundamenteres i hovedsak på sålefundamenter på ett bærelag over morene/fjell (støpte pilarer til fjell). Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk; enkelte steder i betong. Utvendig er veggene forblendet med bekledningstegl og/eller værbestandig platekledning, samt trepanel. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Yttertak er isolert og tekket, der vann føres til sluk via fall og renner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Parkett på gulv.
Vegger:
Malte veggflater.
Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,59 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Avvik på 6mm.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

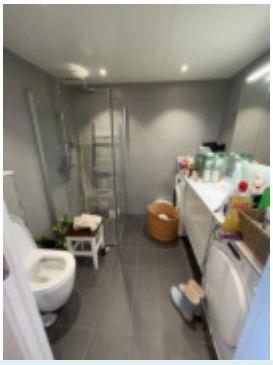
VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

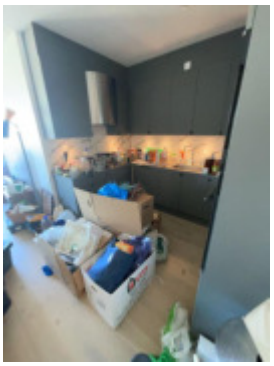
KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

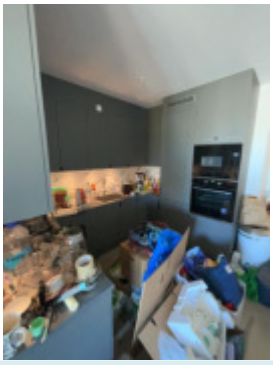
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. vannstoppsystem og komfyrvakt montert.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

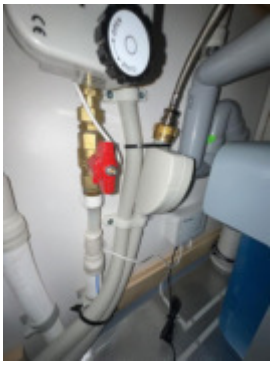




TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.





TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.
Radiatorer.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i leiligheten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget







TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

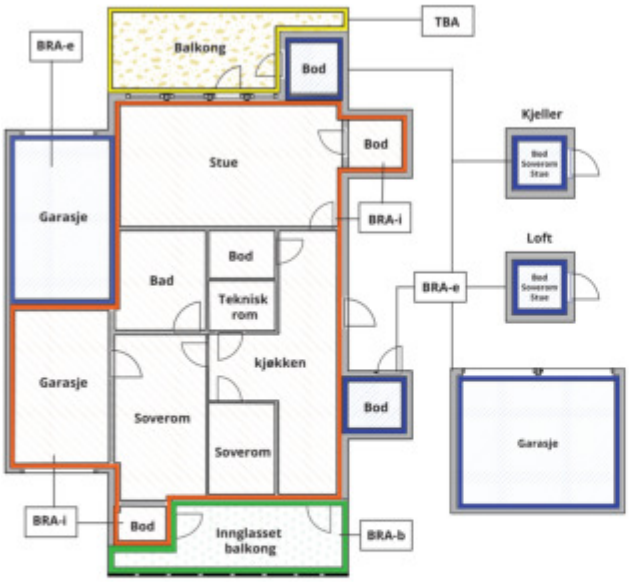
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	68			68	9		68
Kjeller		5		5			5
SUM	**68**	**5**			**9**		**73**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	2

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	33		0	12201.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sigurd Hoels vei 22

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LUMANDERS HAGE BORETTSLAG	929964381			Breidablikk Torhild Støa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RT1401

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	154240068

Adresse	Sigurd Hoels vei 22		
Postnummer	0655	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2023	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	00år11mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	00025404591
Selger1fornavn	Torhild Støa	**Selger1etternavn**	Breidablikk

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.08.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.08.2024

Breidablikk, Torhild Støa

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.08.2024

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria
v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
Telefon: 93 40 15 90

7897516

754/4010 24.06.24

Megleropplysninger

Boligselskap:	754 Lumanders Hage Borettslag
Organisasjonsnr:	929.964.381
Andelseier:	Torhild Støa Breidablikk
Leieobjektnr:	4010
Adresse:	Sigurd Hoels Vei 22, 0655 OSLO
Andelsnummer:	25
Borettsinnskudd:	kr 2.460.000,–
Hjemmeside:	Ingen

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. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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: Tryg Forsikring - polisenummer 8661709.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.
- Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Måling av oppvarming og oppvarming av varmt tappevann. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til xxx@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser.
- Bod følger leiligheten: Ja

- Forsikring: Borettslaget blir medforsikret i Lumanders hage eierseksjonssameies forsikring. Polisenr. 8661709.
- Nøkkelbrikkebestilling: Kan gjøres på vibbo.no/lumanders-hage.
- IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.03. og 30.09. Innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget. Lånet har 40 års løpetid med 5 års avdragsfrihet. Renten er 5,45 % (nominell) pr 16.01.2024. Renteøkninger må påregnes. Total opprinnelig fellesgjeld for borettslaget er kr 804.324.000.
- Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter.
- For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter.
- Tredjepartsopplysninger vil ikke foreligge før 2024 for andelseiere som overtok i 2023.
- Overføring av hjemmel til andelene finner først sted etter at samtlige andeler er overlevert. Siste overlevering er estimert 20.12.2023. Det må påregnes at det tar tid før andelene er tinglyst.
- Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Rubus (tidl. Bygr). Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til beboerrepresentanter som legger disse inn i reklamasjonsportalen Rubus. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.
- Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Rubus slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på www.bygr.io. Reklamasjonsfristen utgår 5 år etter første gangs overtakelse av boligen.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Godkjenning av ny andelseier, behandling av søknad om bruksoverlating og erklæring om dyrehold gjøres av OBOS Eiendomsforvaltning AS inntil beboervalgt styre er på plass. Sendes til oef@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208250337	A	645.343.250,-	39 år 11 md.	12	01.04.2029	Flyt	5,35%

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 20.924,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.160,-
Akonto oppvarming	1.005,-
Kapitalkostnader OBOS01	16.759,-

198 Regulering lån 1 129 fra 1.07.24 til 31.07.24
Kapital kostnad OBOS01 16.451, -
Totale felleskostnadene fra jui kr. 20.616,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	153,-	60.029,-	33.978,-	3.690.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208250337	3.690.000,-	16.451,-	01.04.2029	3.004,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.691.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr.

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.

Avdragsfrihet
Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland tlf.22 86 58 20 ev. pr. e-post: kari.anne.lindland@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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lumanders Hage Boret Postboks 6666 St.olavs Pla, 129 OSLO, e-post: lumanders.hage@styrerommet.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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via **https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.** Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpberettigede 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.**

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen

fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 754

Lumanders Hage Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lumanders Hage Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
15. april 2024 kl. 18:00, Konferansesalen på Quality Hotel Hasle Linie, Bøkkerveien 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registering starter kl 17:30, og alle må være ferdig med registrering innen kl 17:55
Plan for gjennomføring.

Kl 17:30 til kl 17:55 Registrering av stemmeberettigede og fullmakter

Kl 18:00 til kl 19:00 Faglig innlegg av Avarn Securitys om skallsikring av borettslaget og Informasjon fra OBOS om vannsituasjonen.

Kl 19:00 til kl 20:00 Årsmøtet

Kl 20:00 Viktig informasjon fra styret

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner og protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vannkvaliteten - tiltak
7. Innglassing av balkong
8. Skilting i fellesareal
9. Endring av husordensregler

Med vennlig hilsen,

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland fra Obos foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Og en til å føre protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets beretning.

Styret har per den 15. april innehatt styrerollen i tre måneder. Lumanders Hage borettslag er etablert og de praktiske løsningen kommer etterhvert på plass. Oppstarten av borettslaget har vært litt i overkant turbulent, men vi jobber kontinuerlig med praktiske løsninger og leverandøravtaler. En sak som overskygger det meste er selvsagt situasjonen med borettslagets vannsystem. Styret jobber for at vannet skal ha like god kvalitet som det vi får levert fra ledningsnettet til Oslo Vann- og avløpsetat. Vi vil ikke se oss fornøyde før vi oppnår varing løsning, og jobber for å oppnå dette så snart som mulig i samarbeid med OBOS.

Styret har gjennomført fem styremøter, i tillegg til berfaringer og møter med leverandører.

Vi vil også benytte denne muligheten til å takke de beboerrepresentantene som ikke ble med videre inn i styret, eller som vara. Beboerrepresentantene la et godt grunnlag som styret kunne jobbe videre med. Vararepresentantene er en god ressurs for styret, og vi har i tillegg flere beboere som stiller opp med sin kunnskap og dugnadsinnsats.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2023 Lumanders Hage Brl..pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret og beboerrepresentanter foreslås satt til kr 322 000.

Forslag til vedtak

Styrets/beboerrepresentanter godtgjørelse settes til 322 000

Sak 6

Vannkvaliteten - tiltak

Forslag fremmet av:
Marie Myrvold (SHv 6)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Be om at entreprenør installerer vannfilter i kjøkkenkran i alle leilighetene i borettslaget hvis vannet ikke er innenfor grenseverdi innen årsmøtet.

2. Å ved avslag eller mangel på fremdrift holde igjen vederlag(hvis mulig), jfr bustadsoppføringslova §31, alternativt kreve prisavslag jfr §33 beregnet etter kostnad for vannfiltere, frem til vannkvaliteten følger Forskrift om vannforsyning §5.

3. Innhente juridisk rådgivning hvis overnevnte løsning ikke imøtegås av Obos/entreprenør.

Begrunnelse:
Når beboere nå melder forverring av smak og lukt etter utførte tiltak samtidig som entreprenør ikke ser ut til å anse lukt, smak og høyt kimtall som alvorlig mener jeg det er nødvendig å be om konkrete og akutte tiltak. Selv om siste prøve ikke viste noe som regnes som giftig, hersker det stor usikkerhet om hva det faktisk er vi får i oss, hvilke langtidseffekter det kan ha(spesielt på barn), hva entreprenør anser som "godt nok" vann og hvor lang tid det vil ta å fikse problemet. Forskrift om vannforsyning definerer grenseverdi for lukt, smak og farge som "akseptabel for abonnentene" og jeg mener vannet ikke er akseptabelt slik det er nå. Jeg mener dette er et så omfattende problem at vannet ikke er drikkelig selv om det ikke nødvendigvis er beviselig helsefarlig. Grenseverdi for kimtall er 100/ml, kimtallet hos oss ligger ved siste prøve på over 300/ml. Siden høyt kimtall indikerer gode vekstbetingelser vil den generelle vannsikkerheten være betydelig svekket frem til dette er fikset. Jeg mener det er urimelig av entreprenør å forvente at vi skal ta den risikoen.

Styrets innstilling

Styret jobber kontinuering for å sikre normal vannkvalitet. Det vil si at vannet skal ha like god kvalitet som det vi får levert fra ledningsnettet til Oslo Vann- og avløpsetat. Styret vil ikke se seg fornøyd før vi oppnår varing løsning, og jobber får å oppnå dette så snart som mulig i samarbeid med OBOS. Styret støtter intensjonene i forslaget.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å forfølge saken videre, også juridisk.

Sak 7

Innglassing av balkong

Forslag fremmet av:
June Terese Ytrebø l. 1020

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vil gjerne ha med et punkt til neste generalforsamling om inglassing av balkonger.

Er klar over av styret jobber med retningslinjer for endring av fasade, men dette må nok opp til avstemming på general forsamling, så håper dere kan sette dette som et punkt.

Jeg kan innhente tilbud fra ex. Christania glass og Lumon og ettersende slik at beboere vet hva de evt skal stemme for.

Styrets innstilling

Styret har ikke mottatt tilbud på innglassing ved utsendelse av denne innkallingen. Dette er også et tiltak som er søknadspliktig hos plan- og bygningsetaten. Styret har ikke fått tilbakemelding på om balkongene tåler belastning det medfører og gjennomføre innglassing.

Styret mener derfor at vi ikke har godt nok grunnlage for å ta saken til avstemming.

Forslag til vedtak

Årsmøte avviser forslag om innglassing av balkonger

Sak 8

Skilting i fellesareal

Forslag fremmet av:
Roar Slette

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har forslag om å få opp følgende type skilt:

1. Ved innkjøring til garasjen: at det er privat parkering og at feilparkering vil medføre borttauing for bileiers regning. Inngå avtale med.borttauingsfirma.

2. Bommene ved barnehagen: Ingen parkering foran bommen, fri ferdsel for utrykningskjøretøy. Parkering vil medføre borttauing for bileiere regning.

3. Inne i hagen: Ved strategiske steder, skilte at det ikke er tillatt å lufte hunden(hundetoalett).

Har observert flere tilfeller av lufting blir utført inne i hagen, kan også ha vært hunder fra andre borettslag....

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget om skilig som beskriver borettslagets parkeringsbestemmelser.

Styret støtter ikke etablering av avtale med borttauingsfrima på det nåværende tidspunkt.

Styret støtter ikke forslag til skilting i forhold til "lufting av hunder".

Forslag til vedtak

Styret setter opp skilter som beskriver parkeringsregler ved innkjøringen til borettslaget (ved bommene) og ved garasjen.

Sak 9

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De gjeldende husordensregler er stanndard oppsett fra OBOS. Styret har i sin gjennomgang sett behov for tilpassing av husordensreglene.

Forslag til endinger:

§ 3 Orden i fellesområdene Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring

§ 3 Endres til

§3 Orden i fellesområdene: Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Barnevogner og rullator kan stilles opp på oppmerkede områder. Dersom oppgangen ikke har et oppmerket område kan barnevogner og rullator ikke hensettes i oppgangen. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I kjelleretasjen er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

---

§ 5 Avfallshåndtering Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§5 Endres til:

§ 5 Avfallshåndtering Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Bortkjøring av hensatt avfall vil belastes ansvarlig andelseier.

---

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§9 Endres til:

§ 9 Bruk av balkong/terasse

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgril på balkong/terasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Beboeres balkong/terasse er privat, men aktiviteter utført her må ikke føre til unødig sjenanse for naboer. Eksempler på dette kan være, men er ikke begrenset til, høylytte musikkanlegg på balkong/terasse, roping/skriking på balkong/terasse, **sterke lukter som røkelse eller andre midler på balkong/terasse.**

Balkongene skal ikke brukes til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong. Styret kan ilegge pålegg om å fjerne gjenstander og/eller rydde opp.

Styrets innstilling

Styret foreslår vedlagte endring av husordensregler, tas inn i sin helhet i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Vedlagte endring av husordensregler, tas inn i sin helhet i husordensreglene.

Vedlegg

2. 0754 Lumanders hage borettslag husordensregler.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Iver Wiig	Sigurd Hoels Vei 22
Styremedlem	Gitte Calmeyer	Sigurd Hoels Vei 10
Styremedlem	Mehmet Denizer	Åslandkroken 20
Styremedlem	Mathea Christine Hansen	Sigurd Hoels Vei 12
Styremedlem	Jon Vegard Wasvik	Vålerenggata 13
Varamedlem	Mathews Varghese Ambalathil	Ensjøveien 6 A
Varamedlem	Khoa Dang Do	Sigurd Hoels Vei 24
Varamedlem	Per-Håvard Martinsen	Blokkaveien 3 H
Varamedlem	Olav Håkon Tran	Gladengveien 8 B

Valgkomiteen

Olav Ese Haga	Sigurd Hoels Vei 12
Marie Toresdatter Myrvold	Sigurd Hoels Vei 6

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post lumanders.hage@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Lumanders Hage Borettslag
Borettslaget består av 214 andelsleiligheter.
Lumanders Hage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929964381, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
128 33

Borettslaget 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.

Lumanders Hage Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Lumanders Hage Borettslag har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lumanders Hage Borettslag

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: 31MGI-81VEU-V11OQ-G0X7K-X1ES0-2GCKW

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 31MGI-81VEU-V11OQ-G0X7K-X1ES0-2GCKW

A member firm of Ernst & Young Global Limited

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929 964 381, KUNDENR. 754

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 071 217**	**0**	**1 292 281**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)		107 531 774	44 996	501 700
Konsernbidrag		0	-43 779	
Tilført bygg		-1 050 840 084	0	
Tilført tomt		4 870 305	-294 570 221	
Tillegg for nye langsiktige lån	12	809 244 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-4 920 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-107 310 710	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		241 645 779	294 570 221	0
Tilført andelskapital		0	1 070 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**221 064**	**1 071 217**	**501 700**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 292 281**	**1 071 217**	**1 793 981**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 880 914	1 280 212
Kortsiktig gjeld	-6 588 633	-208 995
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 292 281**	**1 071 217**

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929 964 381, KUNDENR. 754

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 168 223	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 462 552	0	1 642 000	8 658 000
Andre inntekter	3	1 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 631 775**	**0**	**1 642 000**	**8 658 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader					-45 000
Styrehonorar					-322 000
Revisjonshonorar		0	0	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-52 239	0	-61 250	-245 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-50 000
Kontingenter		0	0	0	-42 800
Drift og vedlikehold	4	-49 981	0	-35 000	-560 000
Kommunale avgifter	5	-86 366	0	-211 000	-844 000
Kostnader sameie		-1 017 348	0	-1 400 750	-5 603 000
Energi/fyring		-2 522	0	-12 500	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-16 125	-64 500
Andre driftskostnader	6	-54 108	0	-133 750	-535 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 262 564**	**0**	**-1 882 375**	**-8 523 300**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 369 211**	**0**	**-240 375**	**134 700**
Innbetalt andel fellesgjeld		107 310 710	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**113 679 921**	**0**	**-240 375**	**134 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	20 822	1 217	0	0
Finanskostnader	8	-6 168 969	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 148 147**	**1 217**	**0**	**0**
Skattekostnad		0	43 779	0	0
ÅRSRESULTAT		**107 531 774**	**44 996**	**-240 375**	**134 700**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		107 531 774	1 217		
Utsatt skattefordel		0	43 779		

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929 964 381, KUNDENR. 754

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	1 050 840 084	0
Tomt		289 699 916	294 570 221
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 340 540 000**	**294 570 221**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		88 373	0
Andre kortsiktige fordringer	10	225 217	198 995
Driftskonto OBOS-banken		952 330	1 081 217
Sparekonto OBOS-banken		6 614 995	0
SUM OMLØPSMIDLER		**7 880 914**	**1 280 212**
SUM EIENDELER		**1 348 420 914**	**295 850 433**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 5 000		1 070 000	1 070 000
Annen egenkapital	11	107 532 991	1 217
SUM EGENKAPITAL		**108 602 991**	**1 071 217**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	697 013 290	0
Borettsinnskudd	13	536 216 000	294 570 221
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 233 229 290**	**294 570 221**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		112 588	0
Påløpte renter		6 168 969	0
Energiavregning	14	307 076	0
Annen kortsiktig gjeld		0	208 995
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 588 633**	**208 995**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 348 420 914**	**295 850 433**

Pantstillelse	16	1 340 540 000	294 570 221
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Lumanders Hage Borettslag

Lars Iver Wiig /s/ Gitte Calmeyer /s/ Mehmet Denizer /s/

Mathea Christine Hansen /s/ Jon Vegard Wasvik /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.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte

videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 434 367
Garasjeleie	28 185
Kapitalkostnader på IN-lån	6 168 223
Overført til kapitalkostnader	-6 168 223
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 462 552**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetalt av OBOS NYE HJEM	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 392
Drift/vedlikehold VVS	-11 075
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 614
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-49 981**

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

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-86 366
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-86 366**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-47 210
Andre fremmede tjenester	-5 436
Bank- og kortgebyr	-1 205
Velferdskostnader	-257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 108**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 827
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 995
SUM FINANSINNTEKTER	**20 822**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter mellomfinansiering	-6 168 969
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 168 969**

NOTE: 9
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	1 050 840 084
SUM BYGNINGER	**1 050 840 084**

Tomten ble kjøpt i 2023
Gnr.128/bnr.33
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader fakturert i 2024, tilhører 2023	225 217
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**225 217**

NOTE: 11
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	222 281
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	107 310 710
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**107 532 991**

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

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er ikke utbetalt
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-804 324 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	107 310 710	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-697 013 290**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2028**
1011	900
2010	1 300
5002	1 450
1010, 3003	1 500
1016, 1019	1 550
4005	1 600
4038	1 650
109, 1022, 4037	1 750
1001, 2020	1 850
2002, 2003, 2011, 2014, 2017, 3020	1 900
2023, 3002, 3011, 3014	1 950
106, 1030, 3023, 4002, 4003, 4014	2 000
4017	2 000
1027, 4020	2 050
4023	2 100
1007, 1025, 5003, 5011, 5014, 5017	2 150
5020, 5023	2 150
2026	2 200
108, 3026, 6002, 6003	2 250
3042, 3045, 4026	2 400
1023, 2032, 2035, 4042, 4045	2 450
5026	2 500
3036, 3039	2 550
4036, 4039	2 600
1002, 1012	2 700
103, 104, 105, 2016	2 750
1026, 2013	2 800
102, 2008, 2029	2 850
1031, 2022, 2024, 2025, 3010, 3013	2 900
3016	2 900

1005, 3029, 3031, 3033	2 950
3021, 3024, 3025, 3030, 3032, 4029	3 000
4031, 4033	3 000
2005, 3005, 4010, 4013, 4016, 4021	3 050
4024, 4025	3 050
4030, 4032, 6001	3 100
4008	3 150
2015, 3043, 3044, 5010, 5013, 5016	3 200
5021, 5024, 5025	3 200
1014, 2012, 2033, 2034, 5008, 5015	3 250
101, 3035, 3037, 3038	3 300
1009, 1013, 1015, 3012, 3015, 4043	3 350
4044, 5005	3 350
6008	3 400
1006, 4012, 4015	3 450
3006, 5009	3 500
1004, 6005	3 550
	3 600
4006, 5012	3 650
1008, 3004, 3019, 4007, 4022	3 700
107, 110, 3028, 5018	3 750
2027, 4004, 4018, 4019, 5007	3 800
3027	3 850
2030, 5022	3 900
1028, 1033, 3001, 3041, 5019, 6006	3 950
3034, 6004, 6007	4 000
1017, 1018, 1029, 1032, 2009, 2036	4 050
3046, 4001	4 050
4041, 4046, 5027	4 100
3009, 3040, 4034, 5001	4 150
4009	4 200
4035, 4040	4 250
1020, 1021	4 950
6009	8 350

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

Tilført i 2023	-241 645 779
Opprinnelig i år 2022	-294 570 221
SUM BORETTSINNSKUDD	**-536 216 000**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-472 169
SUM INNTEKTER	**-472 169**

KOSTNADER	
Fjernvarme	165 093
SUM KOSTNADER	**165 093**
SUM ENERGIAVREGNING	**-307 076**

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

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

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	536 216 000
Pantelån	697 013 290
Beregnede IN-forpliktelser	107 310 710
TOTALT	**1 340 540 000**

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

Bygninger	1 050 840 084
Tomt	289 699 916
TOTALT	**1 340 540 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8661709. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med markise eller parabol.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……..., den ……../……. Styrets leder: ……..

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 754 **Selskapsnavn:** Lumanders Hage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lumanders Hage Borettslag

Organisasjonsnummer: 929964381
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Konferansesalen på Quality Hotel Hasle Linie, Bøkkerveien 15.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kari-Anne Lindland fra Obos foreslås valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner og protokollfører

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Og en til å føre protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Glenn Abrahamsen og Mona Fosheim Øwre ble valgt til å signere protokollen. Kari-Anne B. Lindland ble valgt til å føre protokollen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets beretning.

Styret har per den 15. april innehatt styrerollen i tre måneder. Lumanders Hage borettslag er etablert og de praktiske løsningen kommer etterhvert på plass. Oppstarten av borettslaget har vært litt i overkant turbulent, men vi jobber kontinuerlig med praktiske løsninger og leverandøravtaler. En sak som overskygger det meste er selvsagt situasjonen med borettslagets vannsystem. Styret jobber for at vannet skal ha like god kvalitet som

det vi får levert fra ledningsnettet til Oslo Vann- og avløpsetat. Vi vil ikke se oss fornøyde før vi oppnår varing løsning, og jobber for å oppnå dette så snart som mulig i samarbeid med OBOS.

Styret har gjennomført fem styremøter, i tillegg til berfaringer og møter med leverandører.

Vi vil også benytte denne muligheten til å takke de beboerrepresentantene som ikke ble med videre inn i styret, eller som vara. Beboerrepresentantene la et godt grunnlag som styret kunne jobbe videre med. Vararepresentantene er en god ressurs for styret, og vi har i tillegg flere beboere som stiller opp med sin kunnskap og dugnadsinnsats.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret og beboerrepresentanter foreslås satt til kr 322 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets/beboerrepresentanter godtgjørelse settes til 322 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Vannkvaliteten - tiltak

Fremmet av: Marie Myrvold (SHv 6)

1. Be om at entreprenør installerer vannfilter i kjøkkenkran i alle leilighetene i borettslaget hvis vannet ikke er innenfor grenseverdi innen årsmøtet.

2. Å ved avslag eller mangel på fremdrift holde igjen vederlag(hvis mulig), jfr bustadsoppføringslova §31, alternativt kreve prisavslag jfr §33 beregnet etter kostnad for vannfiltere, frem til vannkvaliteten følger Forskrift om vannforsyning §5.

3. Innhente juridisk rådgivning hvis overnevnte løsning ikke imøtegås av Obos/entreprenør.

Begrunnelse:
Når beboere nå melder forverring av smak og lukt etter utførte tiltak samtidig som entreprenør ikke ser ut til å anse lukt, smak og høyt kimtall som alvorlig mener jeg det er nødvendig å be om konkrete og akutte tiltak. Selv om siste prøve ikke viste noe som regnes som giftig, hersker det stor usikkerhet om hva det faktisk er vi får i oss, hvilke langtidseffekter det kan ha(spesielt på barn), hva entreprenør anser som "godt nok" vann og hvor lang tid det vil ta å fikse problemet. Forskrift om vannforsyning definerer grenseverdi for lukt, smak og farge som "akseptabel for abonnentene" og jeg mener vannet ikke er akseptabelt slik det er nå. Jeg mener dette er et så omfattende problem at vannet ikke er drikkelig selv om det ikke nødvendigvis er beviselig helsefarlig. Grenseverdi for kimtall er 100/ml, kimtallet hos oss ligger ved siste prøve på over 300/ml. Siden høyt kimtall indikerer gode vekstbetingelser vil den generelle vannsikkerheten være betydelig svekket frem til dette er fikset. Jeg mener det er urimelig av entreprenør å forvente at vi skal ta den risikoen.

Styrets innstilling
Styret jobber kontinuering for å sikre normal vannkvalitet. Det vil si at vannet skal ha like god kvalitet som det vi får levert fra ledningsnettet til Oslo Vann- og avløpsetat. Styret vil ikke se seg fornøyd før vi oppnår varing

løsning, og jobber får å oppnå dette så snart som mulig i samarbeid med OBOS. Styret støtter intensjonene i forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å forfølge saken videre, også juridisk.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innglassing av balkong

Fremmet av: June Terese Ytrebø I. 1020

Vil gjerne ha med et punkt til neste generalforsamling om inglassing av balkonger.

Er klar over av styret jobber med retningslinjer for endring av fasade, men dette må nok opp til avstemming på general forsamling, så håper dere kan sette dette som et punkt.

Jeg kan innhente tilbud fra ex. Christania glass og Lumon og ettersende slik at beboere vet hva de evt skal stemme for.

Styrets innstilling
Styret har ikke mottatt tilbud på innglassing ved utsendelse av denne innkallingen. Dette er også et tiltak som er søknadspliktig hos plan- og bygningsetaten. Styret har ikke fått tilbakemelding på om balkongene tåler belastning det medfører og gjennomføre innglassing.

Styret mener derfor at vi ikke har godt nok grunnlage for å ta saken til avstemming.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Skilting i fellesareal

Fremmet av: Roar Slette

Har forslag om å få opp følgende type skilt:

1. Ved innkjøring til garasjen: at det er privat parkering og at feilparkering vil medføre borttauing for bileiers regning. Inngå avtale med.borttauingsfirma.

2. Bommene ved barnehagen: Ingen parkering foran bommen, fri ferdsel for utrykningskjøretøy. Parkering vil medføre borttauing for bileiere regning.

3. Inne i hagen: Ved strategiske steder, skilte at det ikke er tillatt å lufte hunden(hundetoalett).

Har observert flere tilfeller av lufting blir utført inne i hagen, kan også ha vært hunder fra andre borettslag....

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen i forslaget om skilig som beskriver borettslagets parkeringsbestemmelser.

Styret støtter ikke etablering av avtale med borttauingsfrima på det nåværende tidspunkt.

Styret støtter ikke forslag til skilting i forhold til "lufting av hunder".

> **Forslag til vedtak:**

> Styret setter opp skilter som beskriver parkeringsregler ved innkjøringen til borettslaget (ved bommene) og ved garasjen.
>
> ✓ Vedtatt.

9. Endring av husordensregler

De gjeldende husordensregler er stanndard oppsett fra OBOS. Styret har i sin gjennomgang sett behov for tilpassing av husordensreglene.

Forslag til endinger:

§ 3 Orden i fellesområdene Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring

§ 3 Endres til

§3 Orden i fellesområdene: Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Barnevogner og rullator kan stilles opp på oppmerkede områder. Dersom oppgangen ikke har et oppmerket område kan barnevogner og rullator ikke hensettes i oppgangen. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I kjelleretasjen er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

---

§ 5 Avfallshåndtering Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§5 Endres til:

§ 5 Avfallshåndtering Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Bortkjøring av hensatt avfall vil belastes ansvarlig andelseier.

---

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§9 Endres til:

§ 9 Bruk av balkong/terasse

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgril på balkong/terasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Beboeres balkong/terasse er privat, men aktiviteter utført her må ikke føre til unødig sjenanse for naboer. Eksempler på dette kan være, men er ikke begrenset til, høylytte musikkanlegg på balkong/terasse, roping/skriking på balkong/terasse, **sterke lukter som røkelse eller andre midler på balkong/terasse.**

Balkongene skal ikke brukes til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong. Styret kan ilegge pålegg om å fjerne gjenstander og/eller rydde opp.

Styrets innstilling
Styret foreslår vedlagte endring av husordensregler, tas inn i sin helhet i husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlagte endring av husordensregler, tas inn i sin helhet i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515280328

Dokument

Årsmøteprotokoll Lumanders Hage Brl
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2024-04-16 08:11:28 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2024-04-16 08:33:09 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Glenn Abrahamsen (GA)

Signert 2024-04-16 08:33:09 CEST (+0200)

Mona Fosheim Øwre (MFØ)

Signert 2024-04-16 08:12:15 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2024-04-16 08:16:31 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Vedtekter for

Lumanders hage Borettslag org. nr. 929 964 381

Vedtatt i stiftelsesmøte 22.08.2022.
Endret på ordinær generalforsamling 27.06.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lumanders hage 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) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er en del av Lumanders hage eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 128 bnr. 33 i Oslo, som foruten en samleseksjon for de 214 boligene i borettslaget består av 1 næringsseksjon. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

BESKYTTET

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) 10 av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene befinner seg i hus C og gjelder leilighetene 10024, 10025, 10027, 10029, 20028, 20029, 20030, 20031, 20032 og 20033. Eierne av leiligheter i boliggruppen erverver også flere arealer i tilknytning til sine leiligheter, eksempelvis kontor, fellesrom og toalett. Disse befinner seg i 1. etg med leilighetsnummer 10028 (vaktbolig) og 10026 (fellesrom). I tillegg har eierne av leiligheter i boliggruppene eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sine respektive etasjer. Boliggruppene har vedlikeholdsplikten for ovennevnte fellesrom og fellesarealer. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.) på lik linje med leilighetene i borettslaget.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Ved omsetning av de leilighetene i boliggruppene nevnt i punkt 2-1(6), må erververen i tillegg godkjennes av Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen. Dersom det skal være aktuelt med MVA-refusjon, jf. vedtektenes punkt 6-1 (7), skal kommunen bekrefte at den nye eieren har fått innvilget heldøgns helse og omsorgstjenester.

Omsetningsprisen for de 10 klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres med byggkostnadsindeksen med basis i indeksen for november 2020. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrekk i salgsprisen.

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

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

(6) 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.
(7) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

BESKYTTET

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(9) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

BESKYTTET

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. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder også de 10 andelene omtalt i punkt 2-1 (6), men ikke den generelle forkjøpsretten for OBOS-medlemmer. Kjøper av en av disse 10 leilighetene må oppfylle de øvrige vilkårene for å bli eier av en slik leilighet, jf. punkt 2-2 (3). Dette gjelder uavhengig av om forkjøpsretten benyttes eller ikke.

(3) 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 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

BESKYTTET

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (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 eller til OBOS BBL
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, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. 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) Andelseierne har tilgang til felles takterrasser som ligger i bygg B og C. Bruken av takterrassene er regulert i husordensreglene.

(5) Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets

BESKYTTET

forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(6) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: __, __, (…) og __,. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie.

Boligselskapet som kommer i Ensjøveien 8 vil ha bruksrett til 15 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og plikter å betale parkeringsleie pr parkeringsplass på lik linje med seksjonseierne i eierseksjonssameiet, samt følge de regler og vedtekter som gjelder for bruk av garasjen. De vil ha samme innkjøring, men egen utgang for å gå inn og ut avbygget.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

De brede parkeringsplassene er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. De opprinnelige prisene var henholdsvis kr 550 000 for de brede plassene og kr 450 000 for plassene med normal bredde. Ved bytte av plass skal de som bytter plass i fellesskap finne riktig prisdifferanse mellom den bredere plassen og den

BESKYTTET

normalt brede plassen. Dersom de ikke blir enige om prisdifferansen, skal de engasjere en takstmann som fastsetter verdiforskjellen. Kostnad til flytting av ladestasjon for el-bil/ladbar hybridbil dekkes av eier som er berettiget HC-plass.

(9) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.
De som disponerer ladeplass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod i garasjeanlegget. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

(11) Det er opparbeidet 19 parkeringsplasser for lastesykler i garasjekjelleren. Andelseiere som disponerer disse, har kjøpt bruksrett til parkeringsplassen. Bruksretten kan omsettes innad i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til lastesykkelplass i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

(12) Det er opparbeidet 27 parsellhager i borettslaget. Av disse er det solgt bruksrett til 27 parsellhager. Disse parsellhagene er omsettelige innad i borettslaget. Styret kan sette regler for fordeling av øvrige parsellhager.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parsellhage i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget.

(13) Borettslaget har et felleslokale/leilighet beliggende i hus B. Bruken av felleslokalet er regulert i husordensreglene.

(14) Boligselskapet som kommer i Ensjøveien 8 vil ha tinglyst bruksrett til renovasjonsløsning bestående av nedgravde avfallscontainere som ligger på gnr. 128 bnr. 33, og er pliktig til å betale sin forholdsmessige andel av kostnaden.

(15) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

BESKYTTET

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

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

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

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

(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. 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-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

BESKYTTET

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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.

BESKYTTET

(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.

(5) Den enkelte andelseieren som skal motta eller som har mottatt merverdiavgiftsrefusjon fra borettslaget iht. punkt 6-1 (7) nedenfor plikter å sørge for at borettslaget v/forretningsfører til enhver tid har nødvendig dokumentasjon som kan fremlegges overfor avgiftsmyndighetene. Dersom borettslaget må tilbakebetale hele eller deler av tidligere utbetalt merverdiavgiftsbeløp til avgiftsmyndighetene, og dette ikke skyldes forhold på borettslagets hånd, plikter den aktuelle andelseieren som tidligere har fått beløpet utbetalt å dekke borettslagets kostnader, herunder etterberegnet merverdiavgift, tilleggsavgift og eventuelle rentekostnader.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

(7) Dersom borettslaget får merverdiavgiftsrefusjon som følge av oppføring av boligene omtalt i punkt 2-1 (6), enten for oppføring av boligene eller for drift av disse etter ferdigstillelse, skal refusjonen tilfalle de omtalte boligene. Refusjon knyttet til oppføring skal fordeles mellom boligene iht. oppføringskostnadene for hver enkelt bolig, mens refusjon knyttet til driften skal like deles mellom boligene. Eierne av boligene omtalt i punkt 2-1 (6), eller samvirkeforetaket eierne er deltakere i, står for alt arbeid knyttet til søknader om MVA-kompensasjon og nødvendig rapportering i den forbindelse.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

BESKYTTET

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det bør tilstrebes at de 10 leilighetene nevnt i punkt 2-1 (6) får oppnevnt et medlem i styret.

(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.

BESKYTTET

(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.

BESKYTTET

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS' 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 pkt. 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 framtredende 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

BESKYTTET

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 prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (6), 2-2 (3), 8-1 (1) og 11-1 (3).

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.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med markise eller parabol.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

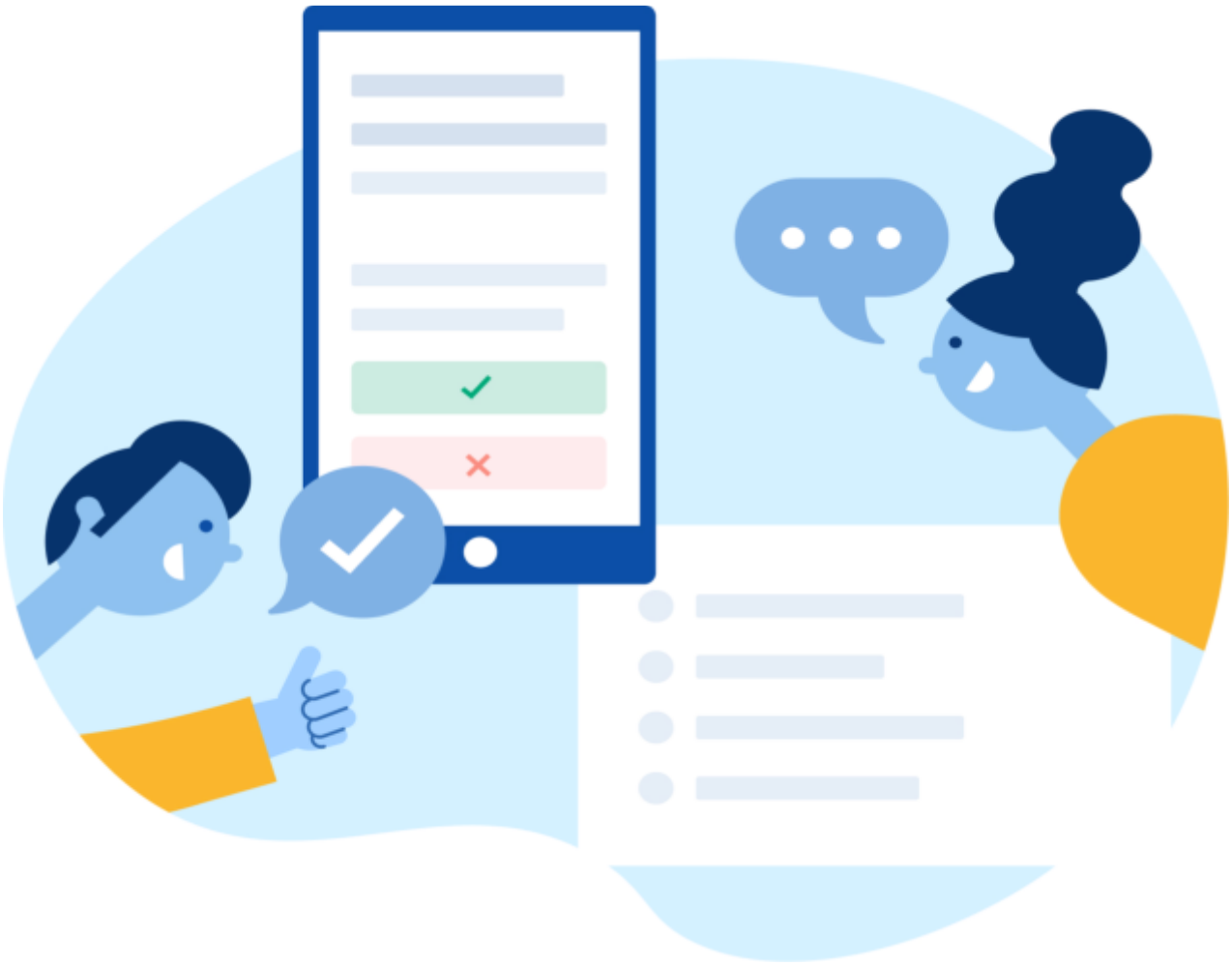
……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..



Ekstraordinært årsmøte 2024

Lumanders Hage Borettslag

15. januar 2024

Selskapsnummer: 754

OBOS

Velkommen til årsmøte i Lumanders Hage Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. januar 2024 kl. 17:30, Konferansesalen på Quality Hotel Hasle Linie, Bøkkerveien 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Orienteringssak - generell informasjon om borettslaget
6. Vedtektsendring pkt 4-1 (7)
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lumanders Hage Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kari-Anne Lindland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Orienteringssak - generell informasjon om borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tas til orientering.

Vedlegg

1. Innkalling generalforsamling valg av beboerstyre 2024.pdf

Sak 6

Vedtektsendring pkt 4-1 (7)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Da vedtektene først ble utarbeidet ble det lagt opp til en kombinasjon med tilknyttede og omsettelige parkeringsplasser. Siden ble det fastsatt at alle parkeringsplassene skulle være omsettelige, og det foreslås å korrigere vedtektene slik at de er overens med faktisk situasjon. Det foreslås derfor en endring for de fire første avsnittene i pkt 4-1 (7).

Gammel tekst:

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: __, __, (...) og __,. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt 4-1 (7) første fire avsnitt endres til: "(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i eierseksjonssameiets garasjekjeller.- Garasjeplassene er fullt ut finansiert med egenkapital av opprinnelig kjøper av plassen, og bruksretten kan omsettes innad i borettslaget. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)"

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Fra borettslagets vedtekter: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det bør tilstrebes at de 10 leilighetene nevnt i punkt 2-1 (6) får oppnevnt et medlem i styret."

"2-1 (6) 10 av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene befinner seg i hus C og gjelder leilighetene 10024, 10025, 10027, 10029, 20028, 20029, 20030, 20031, 20032 og 20033."

Per-Håvard Martinsen stiller til valg som representant for boliggruppen Lille Lumander SA.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Iver Wiig (beboerrepresentant)

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Eli Mørk Holme
- Jon Vegard Wasvik (beboerrepresentant)
- Khoa Dang Do
- Mathews Varghese Ambalathil (beboerrepresentant)
- Mehmet Denizer
- Per Løberg Eriksen

- Steinar Johansen

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Eli Mørk Holme
- Jon Vegard Wasvik (beboerrepresentant)
- Mathews Varghese Ambalathil (beboerrepresentant)
- Olav Håkon Tran
- Per Håvard Martinsen (representant for Lille Lumander SA)
- Per Løberg Eriksen
- Rizwan Ali Ahmed

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Eli Mørk Holme
- Jon Vegard Wasvik (beboerrepresentant)
- Olav Håkon Tran
- Steinar Johansen

Valg av 1 delegert til obos' generalforsamling Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegert til obos' generalforsamling:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varadelegert til obos' generalforsamling Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegert til obos' generalforsamling:

- Velges på generalforsamling

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

Generelle opplysninger om Lumanders Hage Borettslag

Borettslaget består av 214 andelsleiligheter.
Lumanders Hage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929964381, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
128 33

Tillitsvalgte
Siden stiftelse har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Jan Fagerheim

Beboerrepresentanter

Hus A, oppg. A4-A6 valgt på innflyttingsmøte 20.06.2023:

Lars Wiig, leilighet 4012.

Trygve Østbye, leilighet 3012.

Roar Slette, leilighet 2015.

Hus A, oppg. A1-A3, valgt på innflyttingsmøtet 23.08.2023:

Erik Soriano, leilighet 6002

Jon Vegard Wasvik, leilighet 4004

Jo Alexander Breiby, leilighet 4006

Hus B, valgt på innflyttingsmøtet 11.10.2023:

Mathews Varghese Ambalathil, leilighet 3019

June Terese Ytrebø, leilighet 1020

Hildur Mork, leilighet 3027

Hus C, valgt på innflyttingsmøtet 11.10.2023:

Thi Thu Thuy Tran, leilighet 106

Jonas Myhr Refseth, leilighet 3028

Hus D og E, valgt på innflyttingsmøtet 06.11.2023:

Øystein Anthonessen, leilighet 3038 (hus D)

Gitte Calmeyer, leilighet 4040 (hus D)

Ane Marte Rasmussen, leilighet 3046 (hus E)

Styret
Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no/lumanders-hage eller på lumanders.hage@styrerommet.no.

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

Selskapslokale og hybel
I hus B er det etablert et felles forsamlingsrom/selskapslokale og en liten leilighet for deling. Disse kan bookes av alle som bor i Lumanders hage.

Forsamlingsrommet har kjøkken i enden, og en stor gulvflate egnet for langbord. Her kan man f.eks. holde møter, ha selskap eller samle vennegjengen for middag.

Hybelen fungerer som et ekstra gjesterom, som man kan disponerer ved behov. Rommet har dobbeltseng, bad og minikjøkken.

Boligtyper
• 63 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 36 kvm til ca. 55 kvm
• 65 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 54 kvm til ca. 91 kvm
• 86 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 74 kvm til ca. 172 kvm

Organisering av Lumanders hage
Borettslaget består av fem hus; A-E. I hus E ligger en barnehage over to etasjer.

Eiendommen er seksjonert og borettslaget er seksjon 1 «samleseksjon bolig», mens barnehagen er seksjon 2 «næring». Eierseksjonssameiet heter Lumanders hage eierseksjonssameie og har org.nr. 931 814 079. Sameiet skal tilstrebe å ha representanter fra både bolig og næring i styret. Borettslagets styre velger hvem som skal representere borettslaget i sameiet.

Kostnader skal søkes skilt mellom samleseksjon bolig- og næringsseksjon. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjon herunder fasade, vinduer og inngangsdører eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av næringsseksjon. Tilsvarende gjelder for boligseksjonen; kostnader som knyttes direkte til samleseksjon bolig eller fellesarealer i nær tilknytning til denne bæres av samleseksjon bolig.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal utenfor barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal betales av borettslaget. Leilighetene på plan 1 som har markterrasse og/eller grøntareal/plen i tilknytning til leilighet sørger for vedlikehold av denne. Hekk og øvrig uteoppholdsareal driftes av borettslaget. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal innenfor barnehagens gjerde betales av barnehagen.

I garasjeanlegget er det 15 parkeringsplasser som eierne av Ensjøveien 8 har bruksrett til.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.

Finansiering av borettslaget
Borettslaget har inngått kontrakt med OBOS Nye Hjem AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 1 340 540 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 1 340 540 000
Finansieringsbehov kr 1 340 540 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:
Opptak av lån, 60 % av kjøpesum kr 804 324 000
Innskudd fra andelseierne kr 536 216 000

Leil.nr	Andelsnr	Innskudd pantesikret	Fellesgjeld	Sum innskudd og fellesgjeld	Driftskostnad pr mnd eks. energikost.	Kapitalkostn. (rente) avdragsfri periode år 1-5
1009	1	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 739	kr 11 981
1010	2	kr 2 180 000	kr 3 270 000	kr 5 450 000	kr 3 279	kr 9 674
1011	3	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 739	kr 11 981
1012	4	kr 2 160 000	kr 3 240 000	kr 5 400 000	kr 3 279	kr 9 585
1013	5	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 739	kr 11 981
1014	6	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 555	kr 11 626
2010	7	kr 2 240 000	kr 3 360 000	kr 5 600 000	kr 3 164	kr 9 940
2011	8	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 635	kr 6 656
2012	9	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 532	kr 11 626
2013	10	kr 2 240 000	kr 3 360 000	kr 5 600 000	kr 3 164	kr 9 940
2014	11	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 635	kr 6 656
2015	12	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 486	kr 11 626
2016	13	kr 2 220 000	kr 3 330 000	kr 5 550 000	kr 3 164	kr 9 851
2017	14	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 635	kr 6 656
2018	15	kr 2 900 000	kr 4 350 000	kr 7 250 000	kr 3 762	kr 12 869
3010	16	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 3 164	kr 10 384
3011	17	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 635	kr 6 834
3012	18	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 532	kr 11 981
3013	19	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 3 164	kr 10 384
3014	20	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 635	kr 6 834
3015	21	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 532	kr 11 981
3016	22	kr 2 320 000	kr 3 480 000	kr 5 800 000	kr 3 233	kr 10 295
3017	23	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 635	kr 6 834
3018	24	kr 2 960 000	kr 4 440 000	kr 7 400 000	kr 3 808	kr 13 135
4010	25	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 164	kr 10 916
4011	26	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 635	kr 7 011
4012	27	kr 2 780 000	kr 4 170 000	kr 6 950 000	kr 3 532	kr 12 336
4013	28	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 164	kr 10 916
4014	29	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 635	kr 7 011
4015	30	kr 2 780 000	kr 4 170 000	kr 6 950 000	kr 3 532	kr 12 336
4016	31	kr 2 440 000	kr 3 660 000	kr 6 100 000	kr 3 233	kr 10 828

4017	32	kr	1 580 000	kr	2 370 000	kr	3 950 000	kr	2 635	kr	7 011
4018	33	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 808	kr	13 490
5010	34	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 164	kr	11 449
5011	35	kr	1 720 000	kr	2 580 000	kr	4 300 000	kr	2 635	kr	7 633
5012	36	kr	2 940 000	kr	4 410 000	kr	7 350 000	kr	3 486	kr	13 046
5013	37	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 164	kr	11 449
5014	38	kr	1 720 000	kr	2 580 000	kr	4 300 000	kr	2 635	kr	7 633
5015	39	kr	2 940 000	kr	4 410 000	kr	7 350 000	kr	3 532	kr	13 046
5016	40	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 164	kr	11 449
5017	41	kr	1 720 000	kr	2 580 000	kr	4 300 000	kr	2 635	kr	7 633
5018	42	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 808	kr	14 023
101	43	kr	2 660 000	kr	3 990 000	kr	6 650 000	kr	3 670	kr	11 804
1001	44	kr	1 460 000	kr	2 190 000	kr	3 650 000	kr	2 681	kr	6 479
1002	45	kr	2 180 000	kr	3 270 000	kr	5 450 000	kr	3 199	kr	9 674
1003	46	kr	1 440 000	kr	2 160 000	kr	3 600 000	kr	2 647	kr	6 390
1004	47	kr	2 840 000	kr	4 260 000	kr	7 100 000	kr	3 797	kr	12 603
1005	48	kr	2 380 000	kr	3 570 000	kr	5 950 000	kr	3 325	kr	10 561
1015	49	kr	2 700 000	kr	4 050 000	kr	6 750 000	kr	3 670	kr	11 981
1016	50	kr	1 220 000	kr	1 830 000	kr	3 050 000	kr	2 451	kr	5 414
1019	51	kr	1 240 000	kr	1 860 000	kr	3 100 000	kr	2 451	kr	5 503
2001	52	kr	3 080 000	kr	4 620 000	kr	7 700 000	kr	3 889	kr	13 668
2002	53	kr	1 500 000	kr	2 250 000	kr	3 750 000	kr	2 647	kr	6 656
2003	54	kr	1 500 000	kr	2 250 000	kr	3 750 000	kr	2 647	kr	6 656
2004	55	kr	2 900 000	kr	4 350 000	kr	7 250 000	kr	3 797	kr	12 869
2005	56	kr	2 460 000	kr	3 690 000	kr	6 150 000	kr	3 325	kr	10 916
2019	57	kr	2 900 000	kr	4 350 000	kr	7 250 000	kr	3 716	kr	12 869
2020	58	kr	1 480 000	kr	2 220 000	kr	3 700 000	kr	2 647	kr	6 568
2021	59	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	3 291	kr	10 384
2022	60	kr	2 820 000	kr	4 230 000	kr	7 050 000	kr	3 705	kr	12 514
2023	61	kr	1 560 000	kr	2 340 000	kr	3 900 000	kr	2 693	kr	6 923
3001	62	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 889	kr	14 023
3002	63	kr	1 540 000	kr	2 310 000	kr	3 850 000	kr	2 647	kr	6 834
3003	64	kr	1 540 000	kr	2 310 000	kr	3 850 000	kr	2 647	kr	6 834
3004	65	kr	2 960 000	kr	4 440 000	kr	7 400 000	kr	3 843	kr	13 135
3005	66	kr	2 540 000	kr	3 810 000	kr	6 350 000	kr	3 371	kr	11 271
3019	67	kr	2 960 000	kr	4 440 000	kr	7 400 000	kr	3 716	kr	13 135
3020	68	kr	1 520 000	kr	2 280 000	kr	3 800 000	kr	2 647	kr	6 745
3021	69	kr	2 400 000	kr	3 600 000	kr	6 000 000	kr	3 291	kr	10 650
3022	70	kr	2 900 000	kr	4 350 000	kr	7 250 000	kr	3 705	kr	12 869
3023	71	kr	1 600 000	kr	2 400 000	kr	4 000 000	kr	2 693	kr	7 100
4001	72	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 889	kr	14 378
4002	73	kr	1 580 000	kr	2 370 000	kr	3 950 000	kr	2 647	kr	7 011
4003	74	kr	1 580 000	kr	2 370 000	kr	3 950 000	kr	2 647	kr	7 011

4004	75	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 843	kr	13 490
4005	76	kr	2 620 000	kr	3 930 000	kr	6 550 000	kr	3 371	kr	11 626
4019	77	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 670	kr	13 490
4020	78	kr	1 640 000	kr	2 460 000	kr	4 100 000	kr	2 693	kr	7 278
4021	79	kr	2 460 000	kr	3 690 000	kr	6 150 000	kr	3 291	kr	10 916
4022	80	kr	2 980 000	kr	4 470 000	kr	7 450 000	kr	3 705	kr	13 224
4023	81	kr	1 660 000	kr	2 490 000	kr	4 150 000	kr	2 693	kr	7 366
5001	82	kr	3 320 000	kr	4 980 000	kr	8 300 000	kr	3 889	kr	14 733
5002	83	kr	1 700 000	kr	2 550 000	kr	4 250 000	kr	2 647	kr	7 544
5003	84	kr	1 700 000	kr	2 550 000	kr	4 250 000	kr	2 647	kr	7 544
5004	85	kr	3 120 000	kr	4 680 000	kr	7 800 000	kr	3 843	kr	13 845
5005	86	kr	2 700 000	kr	4 050 000	kr	6 750 000	kr	3 371	kr	11 981
5019	87	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 670	kr	14 023
5020	88	kr	1 720 000	kr	2 580 000	kr	4 300 000	kr	2 693	kr	7 633
5021	89	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 291	kr	11 449
5022	90	kr	3 140 000	kr	4 710 000	kr	7 850 000	kr	3 705	kr	13 934
5023	91	kr	1 740 000	kr	2 610 000	kr	4 350 000	kr	2 693	kr	7 721
6001	92	kr	3 480 000	kr	5 220 000	kr	8 700 000	kr	3 889	kr	15 443
6002	93	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 647	kr	7 988
6003	94	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 647	kr	7 988
6004	95	kr	3 280 000	kr	4 920 000	kr	8 200 000	kr	3 843	kr	14 555
6005	96	kr	2 860 000	kr	4 290 000	kr	7 150 000	kr	3 325	kr	12 691
2024	105	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	3 291	kr	10 384
2025	106	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	3 291	kr	10 384
4024	121	kr	2 460 000	kr	3 690 000	kr	6 150 000	kr	3 291	kr	10 916
4025	122	kr	2 460 000	kr	3 690 000	kr	6 150 000	kr	3 291	kr	10 916
4026	123	kr	1 920 000	kr	2 880 000	kr	4 800 000	kr	2 647	kr	8 520
4027	124	kr	3 180 000	kr	4 770 000	kr	7 950 000	kr	3 670	kr	14 111
1006	97	kr	2 780 000	kr	4 170 000	kr	6 950 000	kr	3 739	kr	12 336
1007	98	kr	1 740 000	kr	2 610 000	kr	4 350 000	kr	2 808	kr	7 721
1008	99	kr	2 960 000	kr	4 440 000	kr	7 400 000	kr	3 532	kr	13 135
1022	100	kr	1 400 000	kr	2 100 000	kr	3 500 000	kr	2 451	kr	6 213
1023	101	kr	2 840 000	kr	4 260 000	kr	7 100 000	kr	3 682	kr	12 603
2007	102	kr	2 820 000	kr	4 230 000	kr	7 050 000	kr	3 739	kr	12 514
2008	103	kr	2 300 000	kr	3 450 000	kr	5 750 000	kr	3 210	kr	10 206
2009	104	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 900	kr	14 378
2026	107	kr	1 760 000	kr	2 640 000	kr	4 400 000	kr	2 647	kr	7 810
2027	108	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 716	kr	13 490
3006	109	kr	2 800 000	kr	4 200 000	kr	7 000 000	kr	3 601	kr	12 425
3007	110	kr	2 880 000	kr	4 320 000	kr	7 200 000	kr	3 739	kr	12 780
3008	111	kr	2 400 000	kr	3 600 000	kr	6 000 000	kr	3 210	kr	10 650
3009	112	kr	3 320 000	kr	4 980 000	kr	8 300 000	kr	3 981	kr	14 733
3024	113	kr	2 400 000	kr	3 600 000	kr	6 000 000	kr	3 291	kr	10 650

3025	114	kr	2 400 000	kr	3 600 000	kr	6 000 000	kr	3 291	kr	10 650
3026	115	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 647	kr	7 988
3027	116	kr	3 100 000	kr	4 650 000	kr	7 750 000	kr	3 716	kr	13 756
4006	117	kr	2 920 000	kr	4 380 000	kr	7 300 000	kr	3 601	kr	12 958
4007	118	kr	2 960 000	kr	4 440 000	kr	7 400 000	kr	3 739	kr	13 135
4008	119	kr	2 520 000	kr	3 780 000	kr	6 300 000	kr	3 210	kr	11 183
5006	125	kr	3 000 000	kr	4 500 000	kr	7 500 000	kr	3 601	kr	13 313
5007	126	kr	3 040 000	kr	4 560 000	kr	7 600 000	kr	3 739	kr	13 490
5008	127	kr	2 600 000	kr	3 900 000	kr	6 500 000	kr	3 210	kr	11 538
5009	128	kr	3 480 000	kr	5 220 000	kr	8 700 000	kr	3 981	kr	15 443
5024	129	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 291	kr	11 449
5025	130	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 291	kr	11 449
5026	131	kr	2 000 000	kr	3 000 000	kr	5 000 000	kr	2 647	kr	8 875
5027	132	kr	3 300 000	kr	4 950 000	kr	8 250 000	kr	3 670	kr	14 644
6006	133	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 601	kr	14 023
6007	134	kr	3 200 000	kr	4 800 000	kr	8 000 000	kr	3 739	kr	14 200
6008	135	kr	2 720 000	kr	4 080 000	kr	6 800 000	kr	3 210	kr	12 070
4009	120	kr	3 400 000	kr	5 100 000	kr	8 500 000	kr	3 981	kr	15 088
2030	150	kr	3 120 000	kr	4 680 000	kr	7 800 000	kr	3 785	kr	13 845
3028	151	kr	3 000 000	kr	4 500 000	kr	7 500 000	kr	3 440	kr	13 313
3029	152	kr	2 360 000	kr	3 540 000	kr	5 900 000	kr	2 888	kr	10 473
3030	153	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	3 026	kr	10 739
3031	154	kr	2 360 000	kr	3 540 000	kr	5 900 000	kr	2 888	kr	10 473
3032	155	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	3 038	kr	10 739
102	137	kr	2 280 000	kr	3 420 000	kr	5 700 000	kr	3 061	kr	10 118
103	138	kr	2 220 000	kr	3 330 000	kr	5 550 000	kr	3 026	kr	9 851
104	139	kr	2 220 000	kr	3 330 000	kr	5 550 000	kr	3 038	kr	9 851
105	140	kr	2 200 000	kr	3 300 000	kr	5 500 000	kr	2 877	kr	9 763
106	141	kr	1 580 000	kr	2 370 000	kr	3 950 000	kr	2 555	kr	7 011
1017	142	kr	3 980 000	kr	5 970 000	kr	9 950 000	kr	4 475	kr	17 661
1018	143	kr	4 980 000	kr	7 470 000	kr	12 450 000	kr	5 315	kr	22 099
1020	144	kr	3 980 000	kr	5 970 000	kr	9 950 000	kr	4 475	kr	17 661
1021	145	kr	3 980 000	kr	5 970 000	kr	9 950 000	kr	4 475	kr	17 661
1025	146	kr	1 700 000	kr	2 550 000	kr	4 250 000	kr	2 543	kr	7 544
1026	147	kr	2 240 000	kr	3 360 000	kr	5 600 000	kr	2 877	kr	9 940
1027	148	kr	1 620 000	kr	2 430 000	kr	4 050 000	kr	2 578	kr	7 189
2029	149	kr	2 300 000	kr	3 450 000	kr	5 750 000	kr	2 888	kr	10 206
3033	156	kr	2 360 000	kr	3 540 000	kr	5 900 000	kr	2 888	kr	10 473
3034	157	kr	3 200 000	kr	4 800 000	kr	8 000 000	kr	3 785	kr	14 200
4028	158	kr	3 120 000	kr	4 680 000	kr	7 800 000	kr	3 440	kr	13 845
4029	159	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	2 888	kr	10 739
4030	160	kr	2 500 000	kr	3 750 000	kr	6 250 000	kr	3 026	kr	11 094
4031	161	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	2 888	kr	10 739

4032	162	kr	2 500 000	kr	3 750 000	kr	6 250 000	kr	3 038	kr 11 094
4033	163	kr	2 420 000	kr	3 630 000	kr	6 050 000	kr	2 888	kr 10 739
4034	164	kr	3 360 000	kr	5 040 000	kr	8 400 000	kr	3 785	kr 14 910
6009	165	kr	6 760 000	kr	10 140 000	kr	16 900 000	kr	5 579	kr 29 998
107	172	kr	3 000 000	kr	4 500 000	kr	7 500 000	kr	3 716	kr 13 313
108	173	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 647	kr 7 988
109	174	kr	1 800 000	kr	2 700 000	kr	4 500 000	kr	2 658	kr 7 988
110	175	kr	3 000 000	kr	4 500 000	kr	7 500 000	kr	3 716	kr 13 313
1028	166	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 509	kr 14 023
1029	167	kr	4 040 000	kr	6 060 000	kr	10 100 000	kr	4 176	kr 17 928
1030	168	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	2 980	kr 10 384
1031	169	kr	2 340 000	kr	3 510 000	kr	5 850 000	kr	2 980	kr 10 384
1032	170	kr	4 040 000	kr	6 060 000	kr	10 100 000	kr	4 176	kr 17 928
1033	171	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 509	kr 14 023
2031	176	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 509	kr 14 378
2032	177	kr	1 980 000	kr	2 970 000	kr	4 950 000	kr	2 888	kr 8 786
2033	178	kr	2 600 000	kr	3 900 000	kr	6 500 000	kr	3 245	kr 11 538
2034	179	kr	2 600 000	kr	3 900 000	kr	6 500 000	kr	3 245	kr 11 538
2035	180	kr	1 980 000	kr	2 970 000	kr	4 950 000	kr	2 888	kr 8 786
2036	181	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 509	kr 14 378
3035	182	kr	3 320 000	kr	4 980 000	kr	8 300 000	kr	3 509	kr 14 733
3036	183	kr	2 060 000	kr	3 090 000	kr	5 150 000	kr	2 888	kr 9 141
3037	184	kr	2 640 000	kr	3 960 000	kr	6 600 000	kr	3 245	kr 11 715
3038	185	kr	2 640 000	kr	3 960 000	kr	6 600 000	kr	3 245	kr 11 715
3039	186	kr	2 060 000	kr	3 090 000	kr	5 150 000	kr	2 888	kr 9 141
3040	187	kr	3 320 000	kr	4 980 000	kr	8 300 000	kr	3 509	kr 14 733
3041	188	kr	3 160 000	kr	4 740 000	kr	7 900 000	kr	3 394	kr 14 023
3042	189	kr	1 920 000	kr	2 880 000	kr	4 800 000	kr	2 727	kr 8 520
3043	190	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 061	kr 11 449
3044	191	kr	2 580 000	kr	3 870 000	kr	6 450 000	kr	3 061	kr 11 449
3045	192	kr	1 920 000	kr	2 880 000	kr	4 800 000	kr	2 727	kr 8 520
3046	193	kr	3 240 000	kr	4 860 000	kr	8 100 000	kr	3 406	kr 14 378
4035	194	kr	3 440 000	kr	5 160 000	kr	8 600 000	kr	3 509	kr 15 265
4036	195	kr	2 100 000	kr	3 150 000	kr	5 250 000	kr	2 888	kr 9 319
4037	196	kr	2 720 000	kr	4 080 000	kr	6 800 000	kr	3 245	kr 12 070
4038	197	kr	2 720 000	kr	4 080 000	kr	6 800 000	kr	3 245	kr 12 070
4039	198	kr	2 100 000	kr	3 150 000	kr	5 250 000	kr	2 888	kr 9 319
4040	199	kr	3 440 000	kr	5 160 000	kr	8 600 000	kr	3 509	kr 15 265
4041	200	kr	3 280 000	kr	4 920 000	kr	8 200 000	kr	3 394	kr 14 555
4042	201	kr	1 980 000	kr	2 970 000	kr	4 950 000	kr	2 727	kr 8 786
4043	202	kr	2 700 000	kr	4 050 000	kr	6 750 000	kr	3 061	kr 11 981
4044	203	kr	2 700 000	kr	4 050 000	kr	6 750 000	kr	3 061	kr 11 981
4045	204	kr	1 980 000	kr	2 970 000	kr	4 950 000	kr	2 727	kr 8 786

4046	205	**kr**	**3 280 000**	**kr**	**4 920 000**	**kr**	**8 200 000**	kr	3 406	kr	14 555
10024	207	**kr**	**1 780 800**	**kr**	**2 671 200**	**kr**	**4 452 000**	kr	2 670	kr	7 902
10025	208	**kr**	**1 800 800**	**kr**	**2 701 200**	**kr**	**4 502 000**	kr	2 681	kr	7 991
10027	209	**kr**	**1 828 800**	**kr**	**2 743 200**	**kr**	**4 572 000**	kr	2 704	kr	8 115
10029	210	**kr**	**2 320 800**	**kr**	**3 481 200**	**kr**	**5 802 000**	kr	3 038	kr	10 299
20028	211	**kr**	**1 812 800**	**kr**	**2 719 200**	**kr**	**4 532 000**	kr	2 670	kr	8 044
20030	212	**kr**	**1 892 800**	**kr**	**2 839 200**	**kr**	**4 732 000**	kr	2 739	kr	8 399
20029	213	**kr**	**1 840 800**	**kr**	**2 761 200**	**kr**	**4 602 000**	kr	2 601	kr	8 169
20031	214	**kr**	**1 868 800**	**kr**	**2 803 200**	**kr**	**4 672 000**	kr	2 704	kr	8 293
20032	215	**kr**	**1 608 800**	**kr**	**2 413 200**	**kr**	**4 022 000**	kr	2 543	kr	7 139
20033	216	**kr**	**2 360 800**	**kr**	**3 541 200**	**kr**	**5 902 000**	kr	3 038	kr	10 476
		kr	536 216 000	kr	804 324 000	kr	1 340 540 000	kr	694 784	kr	2 379 459

Variabler v/stifting

Leiligheter	214
BRA-s	15 104
Andel fellesgjeld	60%
Rente ved stifting	3,55%
Løpetid	40 år
Avdragsfrihet	5 år
Felleskostn. Pr kvm snitt	Kr 46
Kostn. Pr p-plass	Kr 250

Oppvarming og varmt tappevann faktureres med akto-beløp og årlig avregning. Evt. eiendomsskatt vil faktureres den/de andelene som er gjenstand for det iht. krav fra Oslo kommune.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er medforsikret i Lumanders hage eierseksjonssameie med polisenummer 8661709. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (datoer ikke fastsatt ennå) på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt

med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.01.24
Selskapsnummer: 754 **Selskapsnavn:** Lumanders Hage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0068 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3510533/24272257
Bestilling: C3 2024-06-14 (6) 98

Dato
14.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2762	105	24.2.1966	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	32	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/2762/105
Uthentet 2024-06-14 10:06

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert den 24/2-66 as
Bysk.

2762/63

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som eiere av Ensjøveien 10, g.nr. 128, br.nr. 32 og Ensjøveien 10, g.nr. 128, br.nr. 33, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av Ensjøveien 10, g.nr. 128, br.nr. 32 gir eieren av Ensjøveien 10, g.nr. 128, br.nr. 33, rett til å føre overvannsledning fra sin eiendom over Ensjøveien 10, g.nr. 128, br.nr. 32, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. Ledningen skal anbringes slik at den ikke er til gene for trafikk til og fra bygning på eiendommen. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn i henhold til bestemmelsene i lov om skjønn av 1. juni 1917 eller lov som eventuelt avløser denne. Alle utgifter forbundet med skjønnet, herunder utgifter som eieren av Ensjøveien 10 (Unica) måtte ha til juridisk og eller teknisk bistand, bæres av eieren av Ensjøveien 10, g.nr. 128, br.nr. 33.

Utkast kr. 100,-

Oslo 14/2- 1966

pr. pr. AKTIESELSKAPET UNICA

Trygve Aakre
....
eier av Ensjøveien 10, 128/32 eier av Ensjøveien 10, 128/33

LUMA FABRIKKER

Som hjemmelsinnehaver gir hermed Universitetet i Oslo sitt samtykke til tinglysning av dokumentet.
Oslo, den 24. februar 1966.
Universitetets kasserer

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr

kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt ...../..... 196

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0068 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3518151/24340898
Bestilling: C3 2024-06-24 (5) 82

Dato
24.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
140	105	3.1.1975	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	31	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/140/105
Uthentet 2024-06-24 10:46

Ekspropriasjonskontoret.

MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 104 side 149

Matr. nr.:

M. jnr. 840b-1968

140

3 JAN. 1975

År 19 74, den 28. november ble i medhold av § 62 i «Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over

1893,1	kvadratmeter	av	matr.nr.:	gårdsnr.	128	bruksnr.	33,
949,9	"	"	"	"	128	"	32,
1973,5	"	"	"	"	128	"	31,
702,2	"	"	"	"	128	"	36,
22,8	"	"	"	"	128	"	37.

Arealene er ervervet til Turvei D. 2.

Forretningen er rekvirert av Oslo kommune ved ekspropriasjonskontoret. Oslo kommune har ekspropriert arealene.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av avd.ing. Martin Kjelsaas.

Kartvitne var Thorolf Nielsen.

Forretningen ble utført som kontorforretning da befaring i marken ble foretatt i forbindelse med overskjønn den 18. juni 1974.

Veigrunnparsellenes grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i Observatoriet.

Levert av Sem & Stenersen A/S, K.

Grensebeskrivelse:

Grensene ble bestemt i samsvar med byplan-kontorets godkjente plan.

Grensene måler i meter: mot nord til gnr. 128 bnr. 39, gnr. 128 bnr. 40 og gnr. 128 bnr. 73: 3,07 - 42,00 - 38,00 - 76,00, mot øst til gnr. 128 bnr. 58, gnr. 128 bnr. 86, gnr. 128 bnr. 33, gnr. 128 bnr. 32 og gnr. 128 bnr. 31: 25,01 - 75,45 - 37,99 - 32,50 langs en sirkel med radius 150,00 og buelengde 54,92 - videre rett 16,13 - 23,52, mot sør til gnr. 128 bnr. 96 etter midt reg. Ensjø-veien langs en sirkel med radius 155,00 og buelengde 22,20 - 10,00, mot vest til gnr. 128 bnr. 37 og gnr. 128 bnr. 36: 4,17 - 1,83 -43,44 - 23,97 - 34,32.

Arealet utgjør samlet 5541,5 kvadratmeter hvorav 1893,1 kvadratmeter trekkes fra gnr. 128 bnr. 33 og har fått

matr.nr.: gårdsnr. 128 bruksnr. 110,
949,9 kvadratmeter trekkes fra gnr. 128 bnr. 32 og har fått

matr.nr.: gårdsnr. 128 bruksnr. 111,
1973,5 kvadratmeter trekkes fra gnr. 128 bnr. 31 og har fått

matr.nr.: gårdsnr. 128 bruksnr. 112,
702,2 kvadratmeter trekkes fra gnr. 128 bnr. 36 og har fått

matr.nr.: gårdsnr. 128 bruksnr. 113,
22,8 kvadratmeter trekkes fra gnr. 128 bnr. 37 og har fått

matr.nr.: gårdsnr. 128 bruksnr. 114.

Arealene skal sammenføyes til ett matr.nr. og gis betegnelsen

matr.nr.: gårdsnr. 128 bruksnr. 110.

Forretningen sluttet den 10. desember 1974.

Karl Ove Mo.

Martin Kjelsaas

Thorolf Nielsen

Hans Harham

Avskriftens riktighet bekreftes

Det attesteres at teksten er i samsvar med protokollen.

A. Nordal

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0068 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3510534/24272262
Bestilling: C3 2024-06-14 (6) 100

Dato
14.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18975	105	17.4.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	110	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/18975/105
Uthentet 2024-06-14 10:07

DAGBOKFØRT

17.APR.91 018975

BYSKRIVEREN I OSLO

15.04.1991

OVERENSKOMST



Mellom eier av gnr. 128, bnr. 33, Ensjøvn. 10-12 og
eier av gnr. 128, bnr. 110, og
eier av gnr. 128, bnr. 111,

er opprettet følgende overenskomst:

Eier av gnr. 128, bnr. 33 gir rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommene gnr. 128, bnr. 110 og gnr. 128, bnr. 111. Ledningene legges fra gnr. 128, bnr. 33 og frem til hovedledningskum nr. 025 på eiendommen gnr. 128, bnr. 110, hvor avløpsledningen tilknyttes. Fra kum nr. 025 og frem til kum nr. 024 på eiendommen gnr. 128, bnr. 111 legges vannledningen.

Grunneierne gir ledningseieren fri adgang til eiendommene for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Grunneierne forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige - bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget. Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand den var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneierne. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommene.

For så vidt angår gnr. 128, bnr. 33 gjelder følgende bestemmelser:

Eiendommen, som tilhører Universitetet i Oslo, er bortfestet til Aspelin-Ramm Eiendom A/S med festetid frem til 1. september 1996.

Ved festetidens utløp denne dato eller ved eventuell senere dato, hvis festetiden forlenges, forplikter festeren eller dennes rettsetterfølger seg til å bringe tomten tilbake i den stand den var før ledningsinstallasjonene ble anlagt.

1 cA

Videre kreves det ikke skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk for avlysning av nærværende overenskomst for så vidt angår gnr. 128, bnr. 33.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn.
Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses.

Oslo, den 3/4-1991

OSLO KOMMUNE
Bygg, eiendom og utbygging

Eier av gnr. 128, bnr. 110:

Oslo Kommune
Park- og idrettsvesenet
Kingosgt. 17, 0457 OSLO 4

Eier av gnr. 128, bnr. 111:

Universitetet i Oslo

Eier av gnr. 128, bnr. 33:

Universitetet i Oslo
ØKONOMIFORVALTNINGEN
KAPITALSEKSJONEN

pr. Aspelin-Ramm Eiendom AS

Rett kopi bekreftes
Kvikk Avskrivning
Kirkegt. 15, 0153 Oslo 1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0068 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3518152/24340903
Bestilling: C3 2024-06-24 (5) 85

Dato
24.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
283052	200	12.4.2012	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	33	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601180720
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
989161008	ENSJØVEIEN 10-12 AS		Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0301	128	33	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0301	128	133

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 283052 Tinglyst: 12.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

06. 12. 2011

Gyrite Seyffarth

06.12.2011 12.12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/283052/200
Uthentet 2024-06-24 10:47

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0068 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3518153/24340908
Bestilling: C3 2024-06-24 (5) 86

Dato
24.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
283058	200	12.4.2012	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	33	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601180729
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
989161008	ENSJØVEIEN 10-12 AS		Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0301	128	33	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0301	128	134

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

06.12.2011

Dokmr: 283058 Tinglyst: 12.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/283058/200
Uthentet 2024-06-24 10:47

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0068 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3518154/24340913
Bestilling: C3 2024-06-24 (5) 88

Dato
24.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
633963	200	6.8.2012	SAMMENSLÅING SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	33	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Løpenummer for forretning: 601297672
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
989161008	ENSJØVEIEN 10-12 AS		c/o Basale AS, Postboks 5666 Sluppen, 7484 TRONDHEIM	

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr
0301	129	95

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Tinglyst
0301	128	33	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Doknr: 633963 Tinglyst: 06.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

02.08.2012 Kirsti Tmj

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/633963/200
Uthentet 2024-06-24 10:48

Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter

Del 1 - Fylles ut av rekvirent (hjemmelshaver som eier)

Kommune	Rekvirent
Til kommunen der matrikkelenhetene fysisk ligger: Oslo kommune	Rekvirentens navn og adresse:

Følgende matrikkelenheter i kommunen kreves sammenslått i henhold til § 18 i matrikkellova av 17.06.2005

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
0301	128	33		ENSJØVEIEN 10-12 AS	1/1
0301	129	95		ENSJØVEIEN 10-12 AS	1/1

Rekvirenten(e)s ønske om registernummer og navn på den nye matrikkelenheten

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
0301	128	33		ENSJØVEIEN 10-12 AS	1/1

Hjemmelshaver(e)s underskrift

Sted og dato	Underskrift fra hjemmelshaver(e) som eier(e):	Fødselsnr./Org.nr.
	ERIK DANIELSEN BJØRN SKJØNSBERG	989 161 008

Merknader:

1) Sammen med kravet skal det følge:
   a) kart fra matrikkelen over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensesekringer som saken gjelder
   b) bekreftelse på at eventuell(e) hjemmelshaver(e) til bruksrett(er), herunder hjemmelshaver(e) som fester(e) er varslet,
   c) dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, jf. matrikkelforskriften § 43, første ledd.
2) Før kravet blir behandlet, må dette være undertegnet av de(n) som har grunnbokshjemmel som eier(e), jf. matrikkellova § 18.
3) Hvis noen av matrikkelenhetene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenslåing kan skje, jf. matrikkelforskriften § 43, åttende ledd. Opplysninger om heftelser m.v. fås ved henvendelse til tinglysingsmyndigheten.

Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon dersom:

- en eller flere av de matrikkelenheter som ønskes sammenslått er seksjonert, da sammenslåing kan betinge samtidig reseksjonering.
- det befinner seg festegrunn på en eller flere av de utgående matrikkelenhetene.

Del 2 - Fylles ut av kommunen (hvis jordskiftesak; jordskiftedommeren)

Bestående matrikkelenhet etter sammenslåing

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
0301	128	33		Ensjøveien 10-12 AS	

Det attesteres at vilkårene for sammenslåing er til stede, jf. matrikkellova § 18 og matrikkelforskriften § 43:

Underskrift

Sted og dato	Underskrift og stempel
2/8-2012	Kristin Trail

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for geodata

Merknader: 1) Dette dokumentet i utfylt stand skal medfølge meldingen til tinglysing som vedlegg.

Nr. 705806e Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2010 PDF
Blankett utgitt av Statens Kartverk 01.07.2010

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI
02.08.2012
Kristin Trail

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0068 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3518155/24340918
Bestilling: C3 2024-06-24 (5) 89

Dato
24.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
570125	200	2.6.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	128	33	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613728764
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
935283280	OBOS NYE HJEM AS		Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	128	33

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	33	0	1	15367 / 16124	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
0301	128	33	0	2	757 / 16124	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 570125 Tinglyst: 02.06.2023
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 8.5.23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/570125/200
Uthentet 2024-06-24 10:48

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 8.5.23

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kim Lien DNG/48069948

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS		monica.wilhelmsen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	22865655

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	128	33	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
935 283 280	OBOS Nye Hjem AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	15367	B	13				25				37				49			
2	N	757	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		16124				Nevner =		16124											

Dato	Innsenderens underskrift
9/1 - 23	Monica Bolin-Wilhelmsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
9/1-23	Kaisa Bolin-Wilhelmsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 4/1-2023		Daniel Kjørberg Siraj
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	128	33	

Dato	Underskrift	Stempel
3.5.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
9/1-23	Louise Bodin-Althelmsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

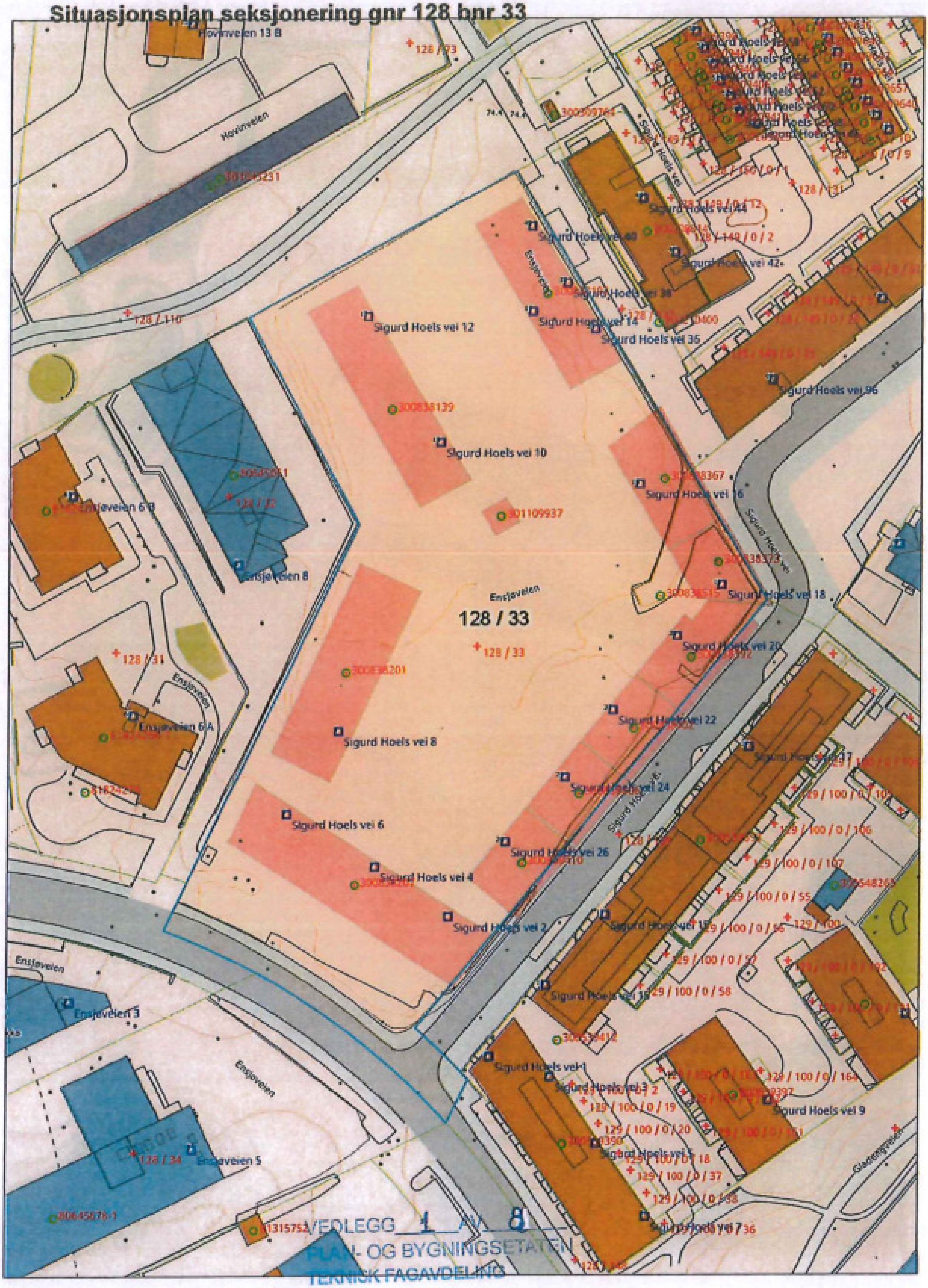
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
9/1 - 23	Monica Bolin-Wikelman

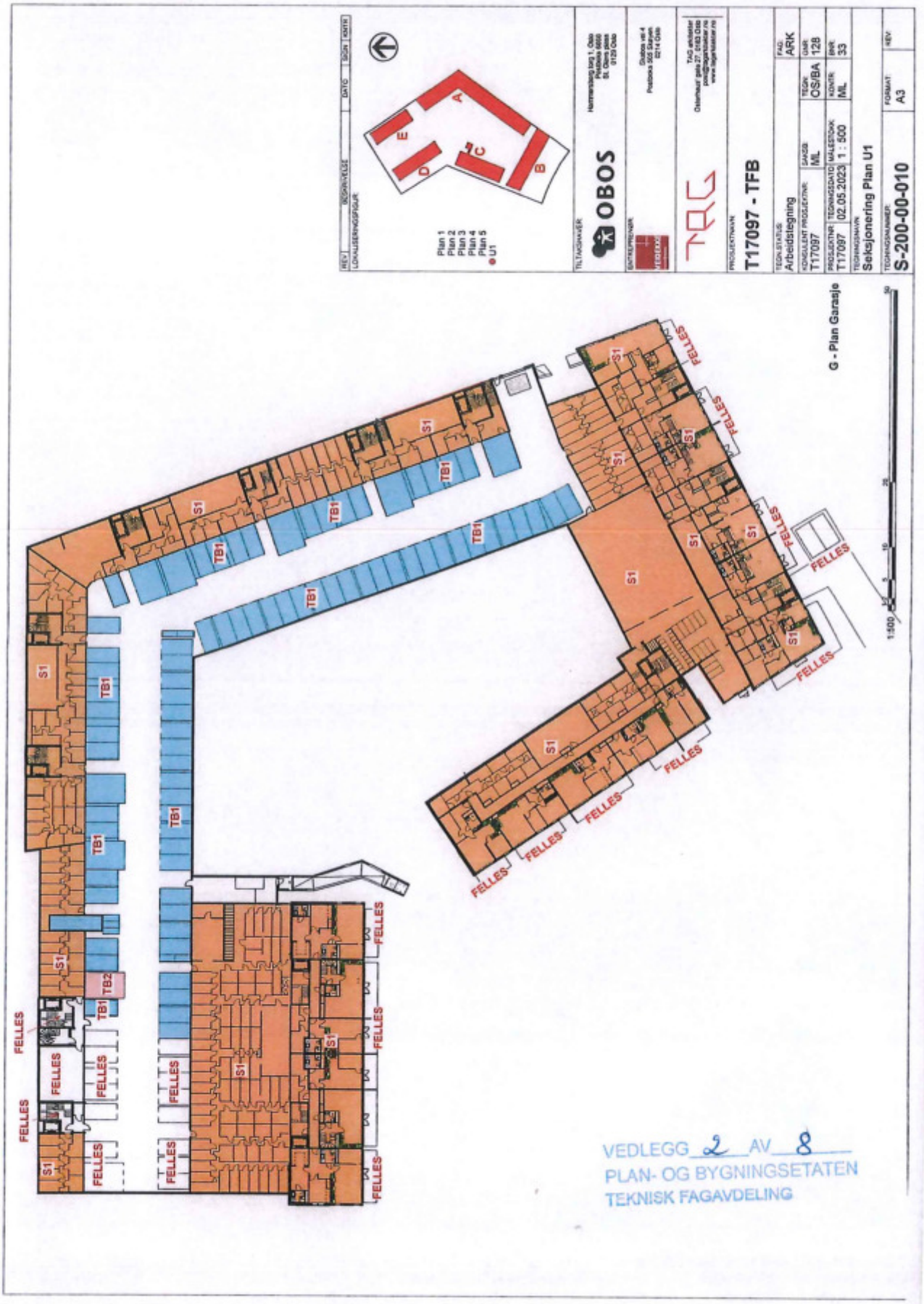
Situasjonsplan seksjonering gnr 128 bnr 33



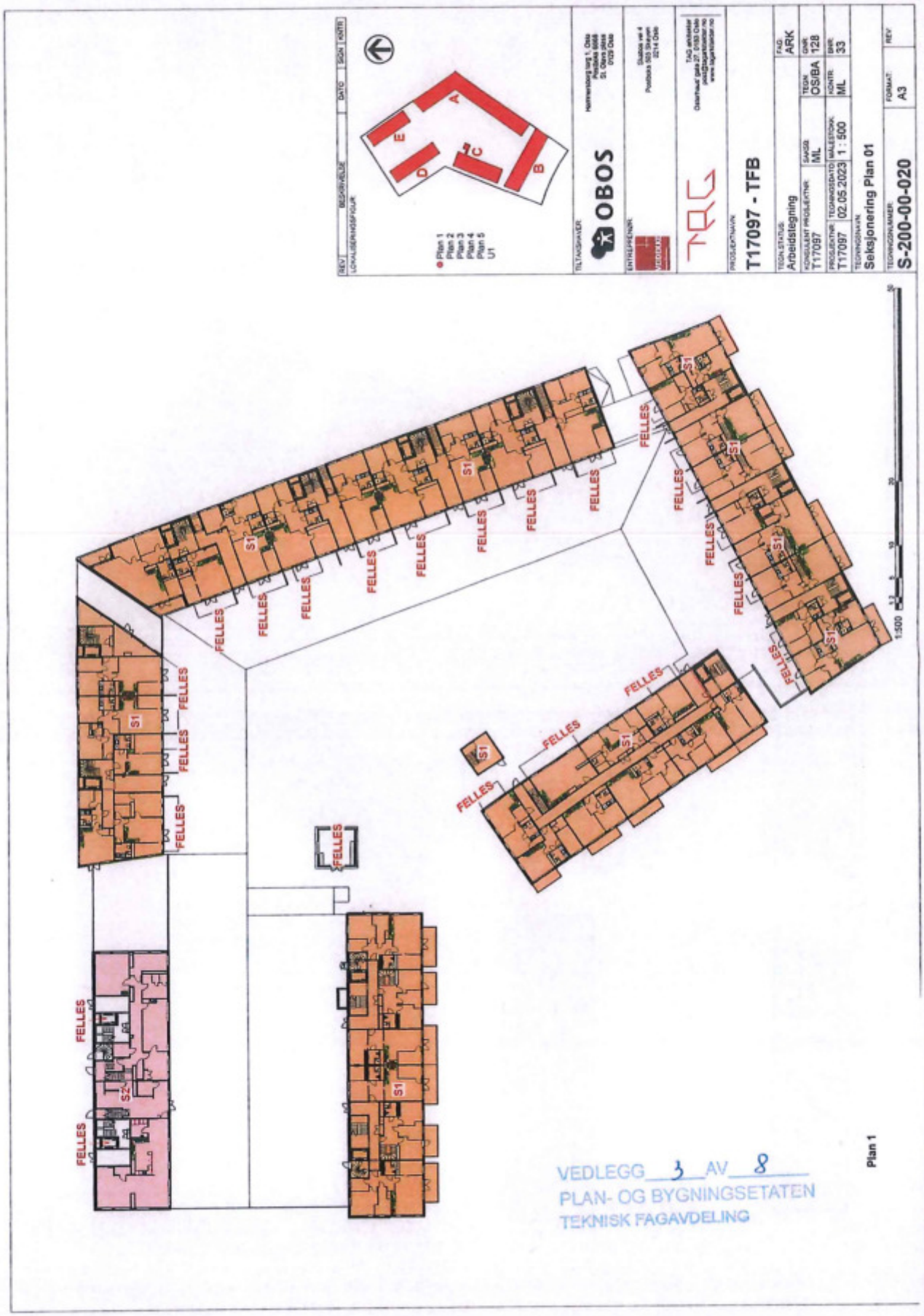
Senterposisjon: 264423.9, 6649679.05
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 20.12.2022

0 10 20 30 40m

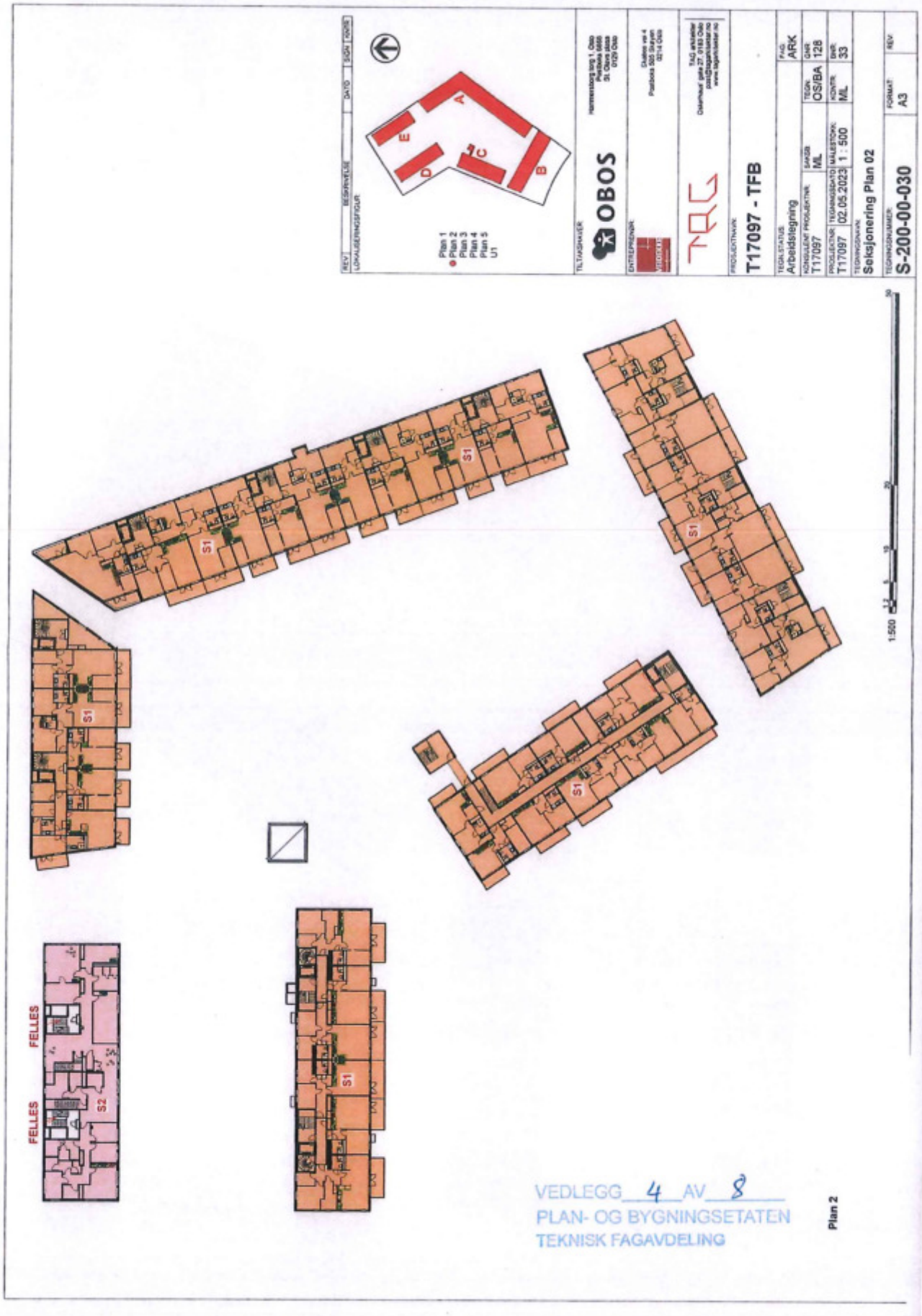
Kartverket



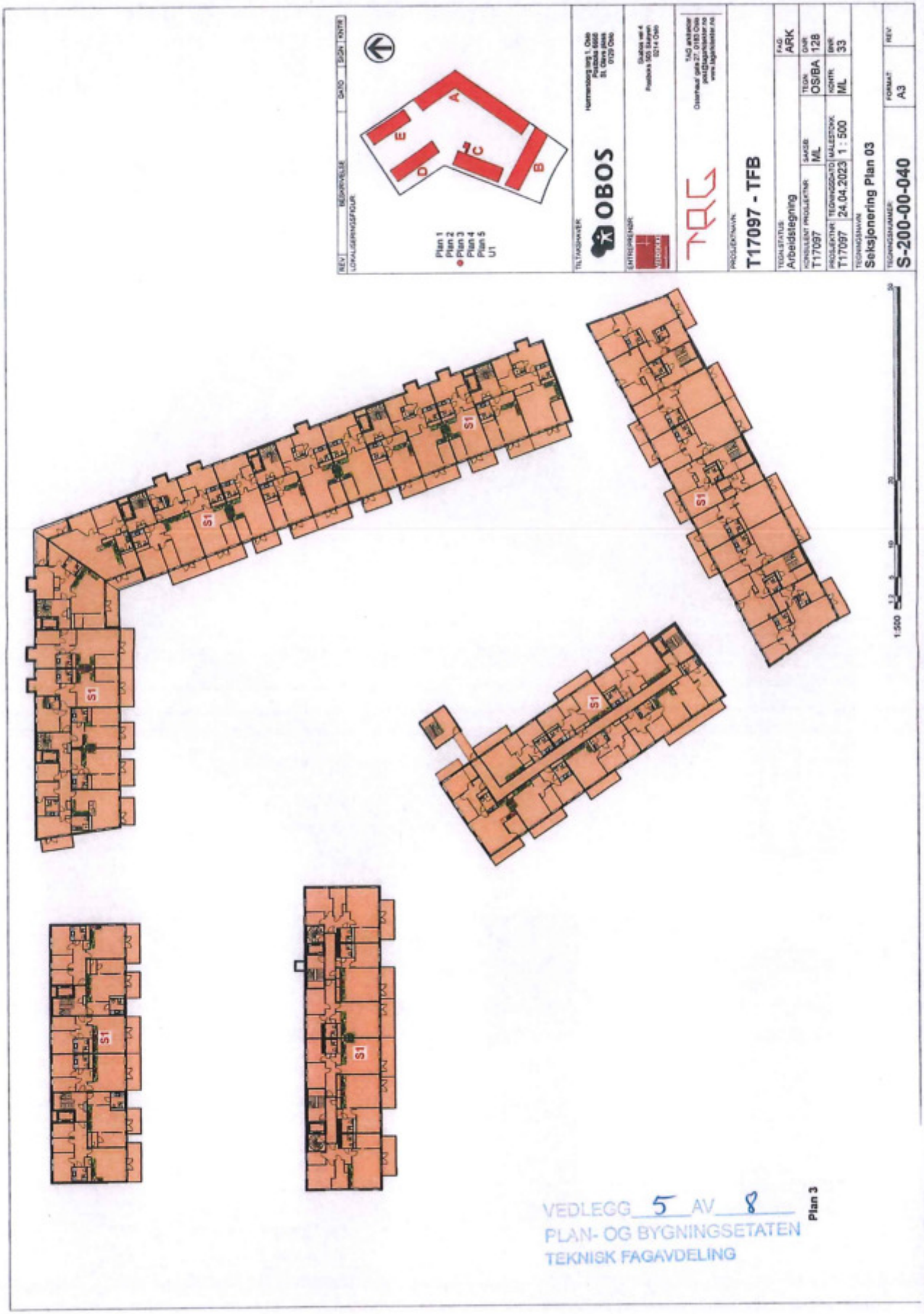
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

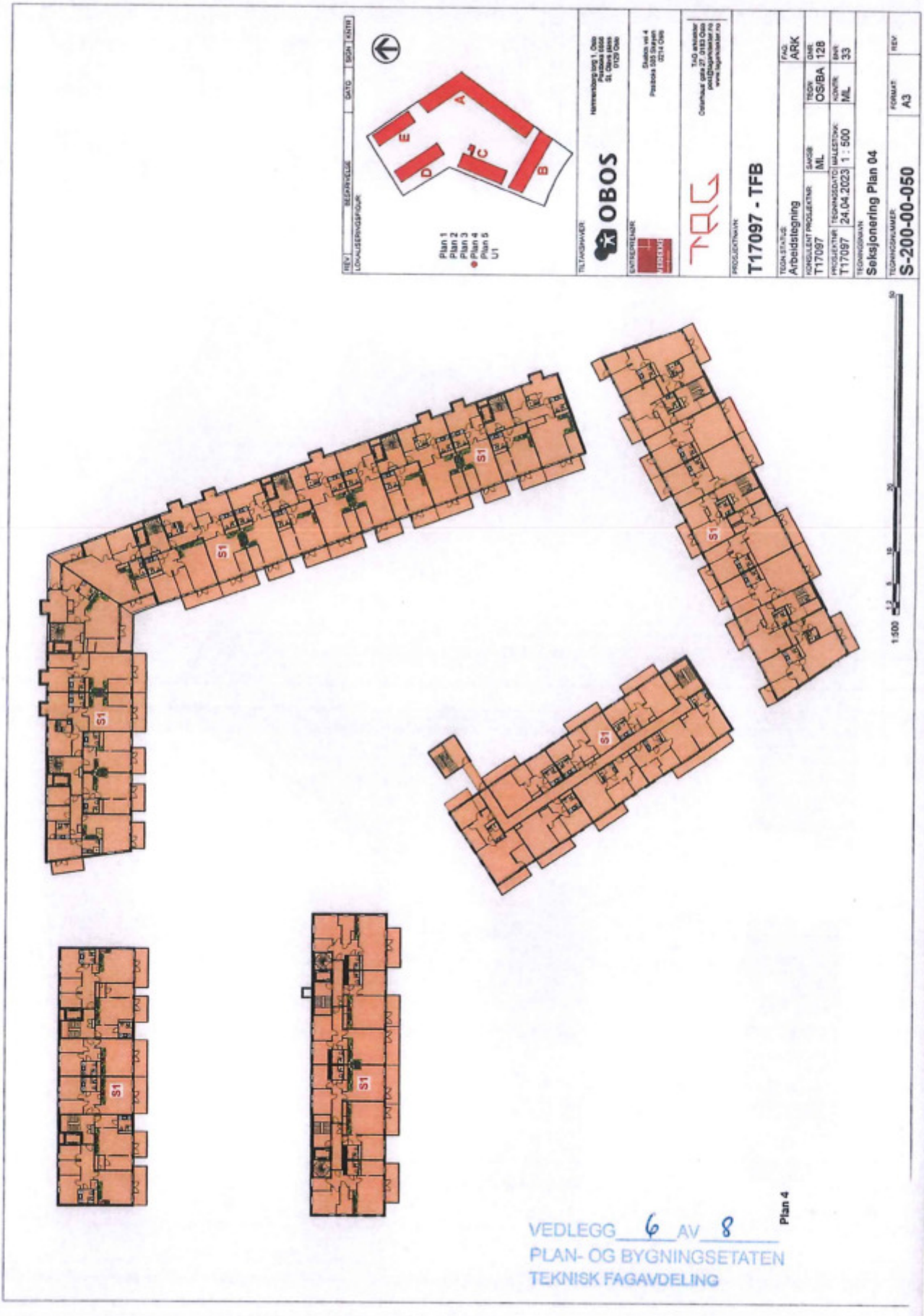


VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

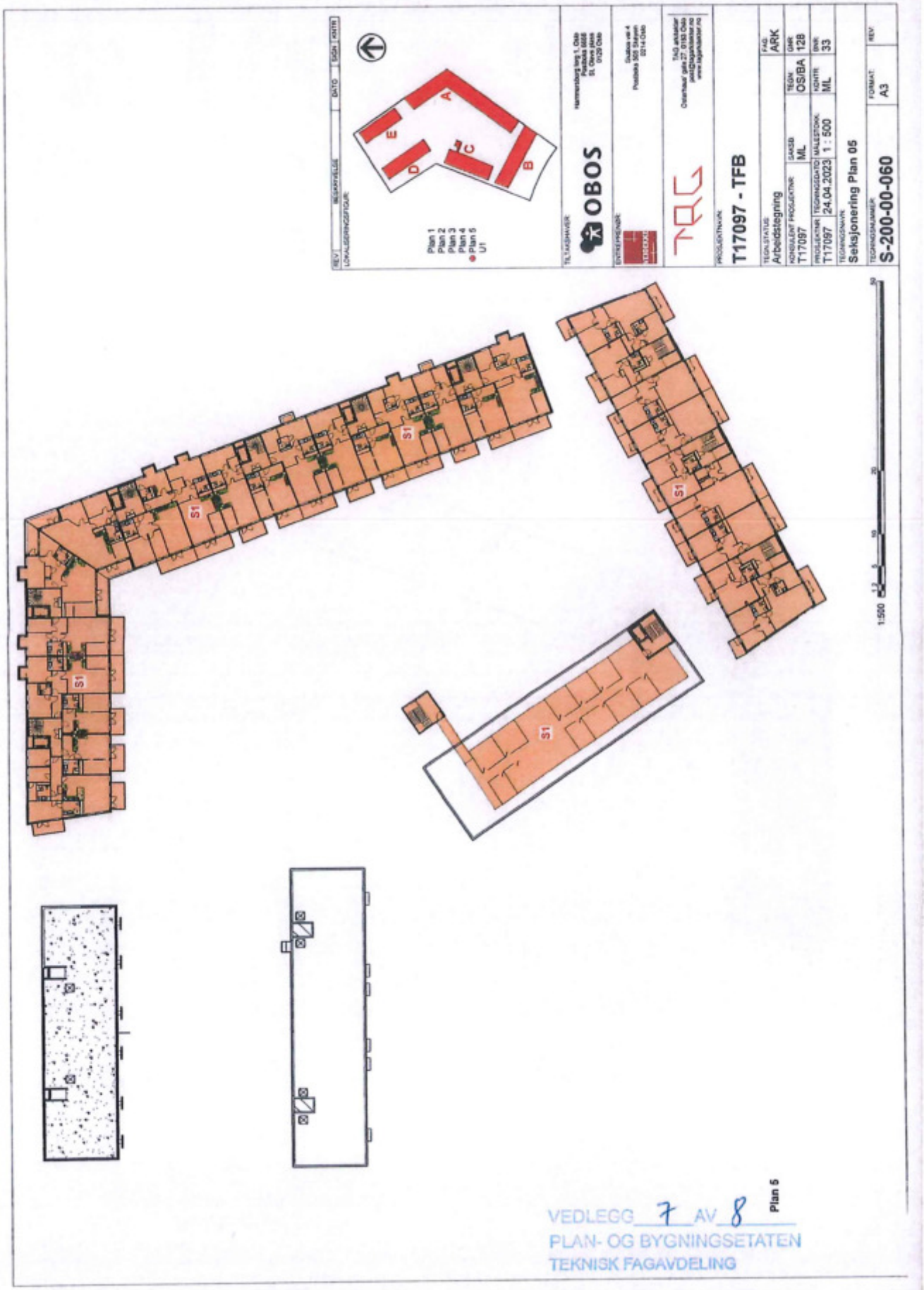


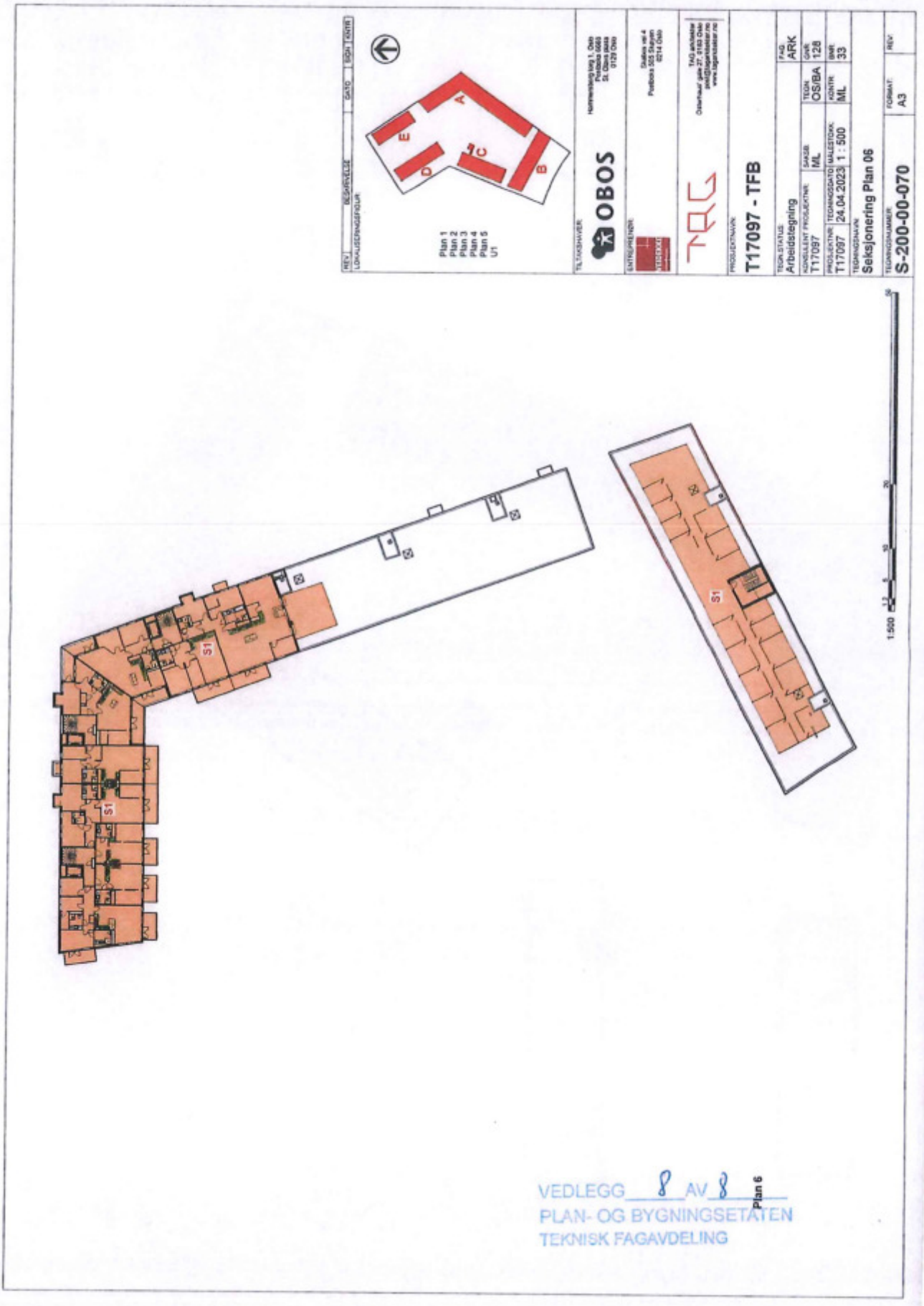
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 3



VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


A
B
C
D
E
Plan 1
Plan 2
Plan 3
Plan 4
Plan 5
U1
OBOS
T17097 - TFB
Arbeidstegning
Seksjonering Plan 05
S-200-00-060
A3
24.04.2023
1 : 500
S1
Plan 5
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG TEGNING

SWECO ARCHITECTS AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	201919632 - 139 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	25.07.2023

Adresse:	SIGURD HOELS VEI 2 - 40	Eiendom:	128/33/0/0
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse nr. 1 - Sigurd Hoels vei 2 - 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av fem boligblokker med parkeringskjeller og fireavdelings barnehage, som vi mottok 03.07.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av hus A og deler av utomhusareal. Arealene er avmerket på sonekart som er vedlagt søknaden.

Gjenstående arbeider

Det er ingen gjenstående arbeider knyttet til for delen det søkes midlertidig brukstillatelse for.

Søknad om ferdigattest for er planlagt innsendt i juni 2024.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- driftstillatelse for heis for resterende deler av tiltaket

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Dokumentasjon på at strålingen i uteområdet ikke overstiger 0,4 mikrotesla 1,0 meter fra trafoen.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

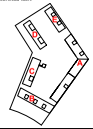
Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO



REV.	BESKRIVELSE	DATO	ENDR. AV/KK	

OMRÅDEBESKRIVELSE:



TILTAKSHAVER:

OBOS

19 innen ulike seg. 1 Oslo
Postboks 48 66
N. Oslo distrikt
0153 Oslo

KONTAKTPERSONER:

TAG

TAG, arkitekter
Oslo torvet gate 6 P 1700 Oslo
en tidligere M arkitekt e
www.tagarkitekter.n

PROSJEKTNAVN:

T17097 - TFB

TEGNINGSTYPE: Stikk snitt og plot			FASE: APK
KONSULENT PROSJEKTNR: T 17097	NAVN: ML	FORM: A0 A	SIDE: 1/26
PROSJEKTNR: T 17097	TEGNINGSDATO: 21.02.20	MÅLSTOKK: 1 : 200	PLOTTE: 05	SIDE: 33

TEGNINGSNAVN:

Plan 4.etg

TEGNINGSNUMMER: A-20-00-400	FORMAT: A0	REV:

1:200



NR.	ENDRING/REVISJON	UTF.	GODK.	DATO
A	Endringer iht kommentar fra byggesak	T.T.U.V.I.	P.P.	00
B	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
C	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
D	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
E	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
F	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
G	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
H	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
I	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
J	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
K	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
L	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
M	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
N	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
O	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
P	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
Q	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
R	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
S	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
T	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
U	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
V	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
W	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
X	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
Y	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00
Z	Endringer iht. ny tegning	T.T.U.V.I.	P.P.	00

OMFATTER FØLGENDE FILER:



TILTAKSHAVER:

OBOS

Bl a ved prosjekt:

Block as vei 4
Fredtu vei 500, Stue boer
0214 Oslo

TAG

TAG, aktiviteter
Oslen hoved gate 47, 5161 Oslo
en redigerpå til sidene e e
annen bygge fil sidene e e

PROSJEKTNAVN:

T17097 - TFB

TEGNET/KJ:			A.PK
Sidevinad			APK
KONTROLLERT PROSJEKTNR:	MASSE:	FORM:	NIVÅ:
T 17097	ED	A0 A	126
PROSJEKTNR. TEGNINGSNR/A TO:	M AL DETTE/KJ:	ÅR/NR:	SIDE:
T 17097 25.03.20	1 : 200	ED	33

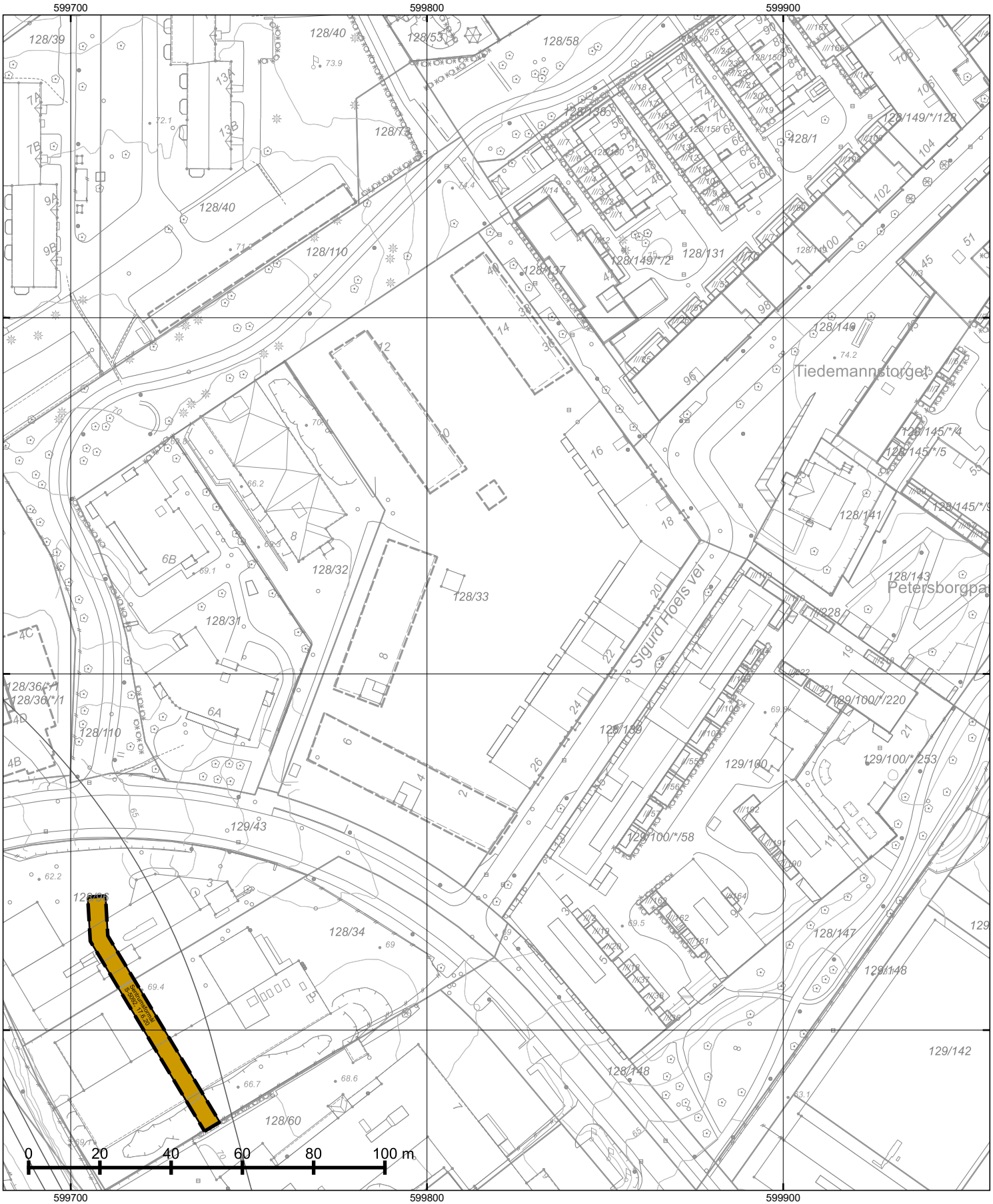
TEGNINGSNAVN:

Plan Kjeller

TEGNINGSNR/NR:	FORMAT:	REV:
A-20-00-U1	A0	6

1:200

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.06.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

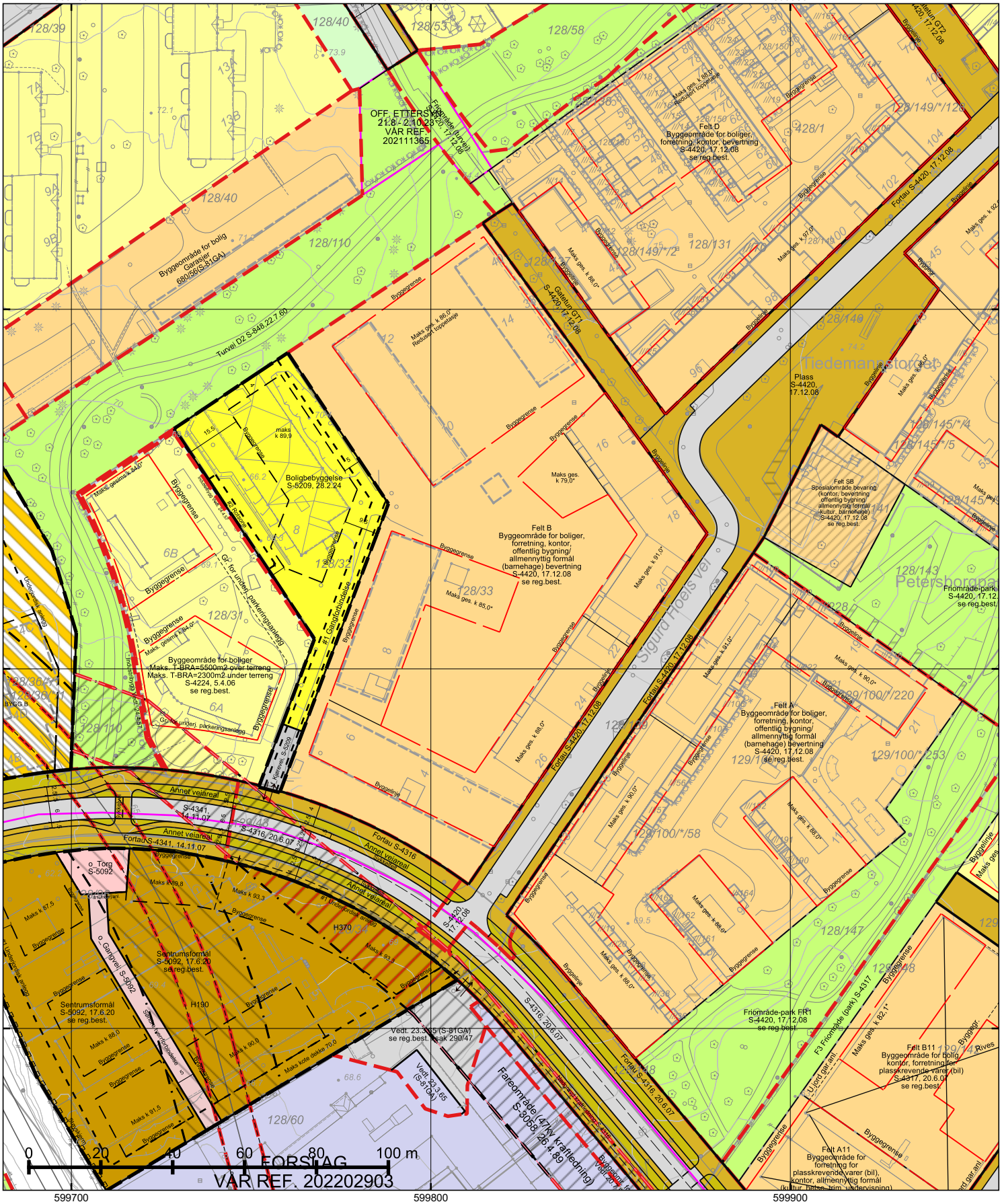
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 322295/ 86493729
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: SIGURD HOELS VEI 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/33

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.06.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

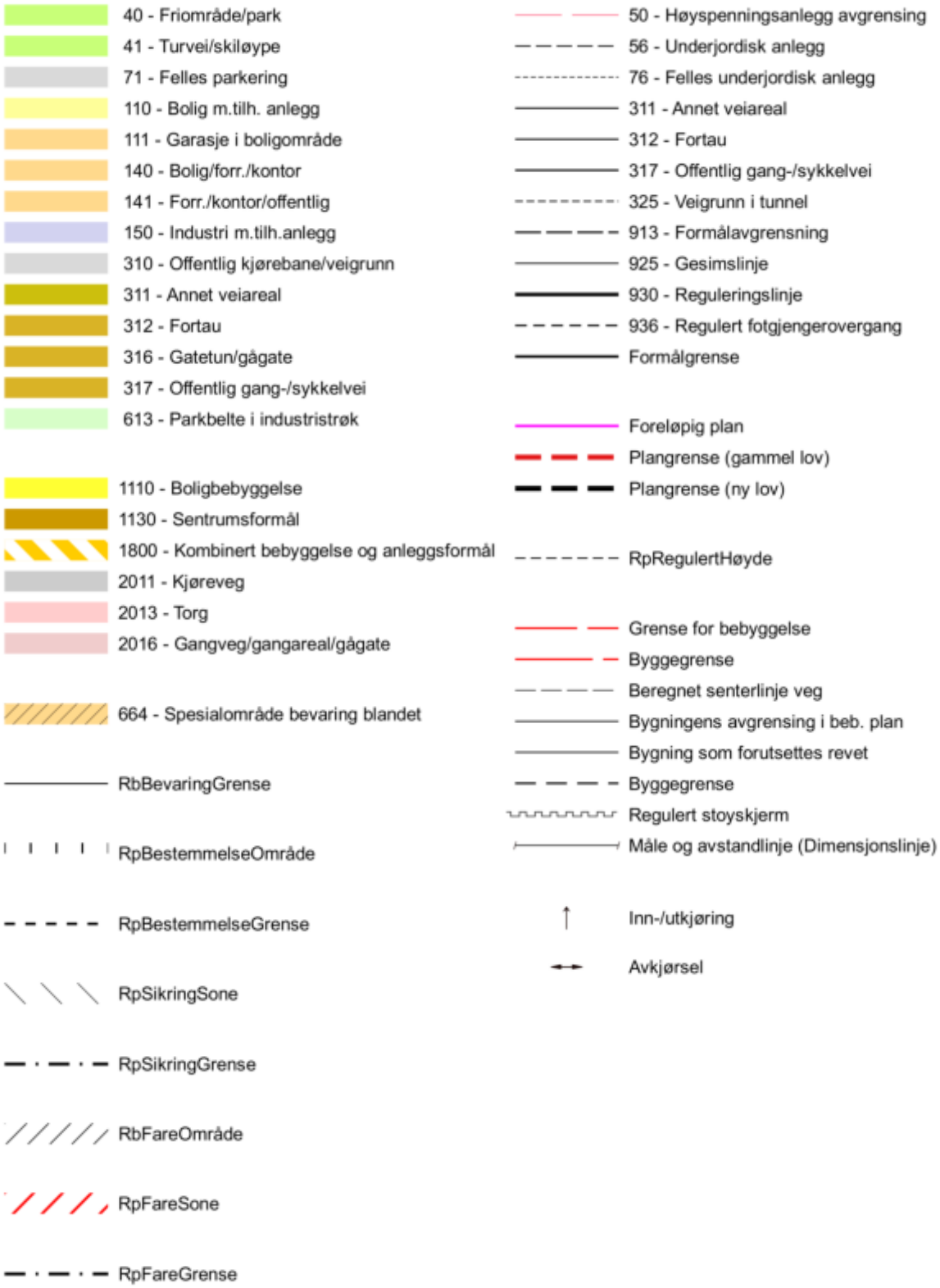
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

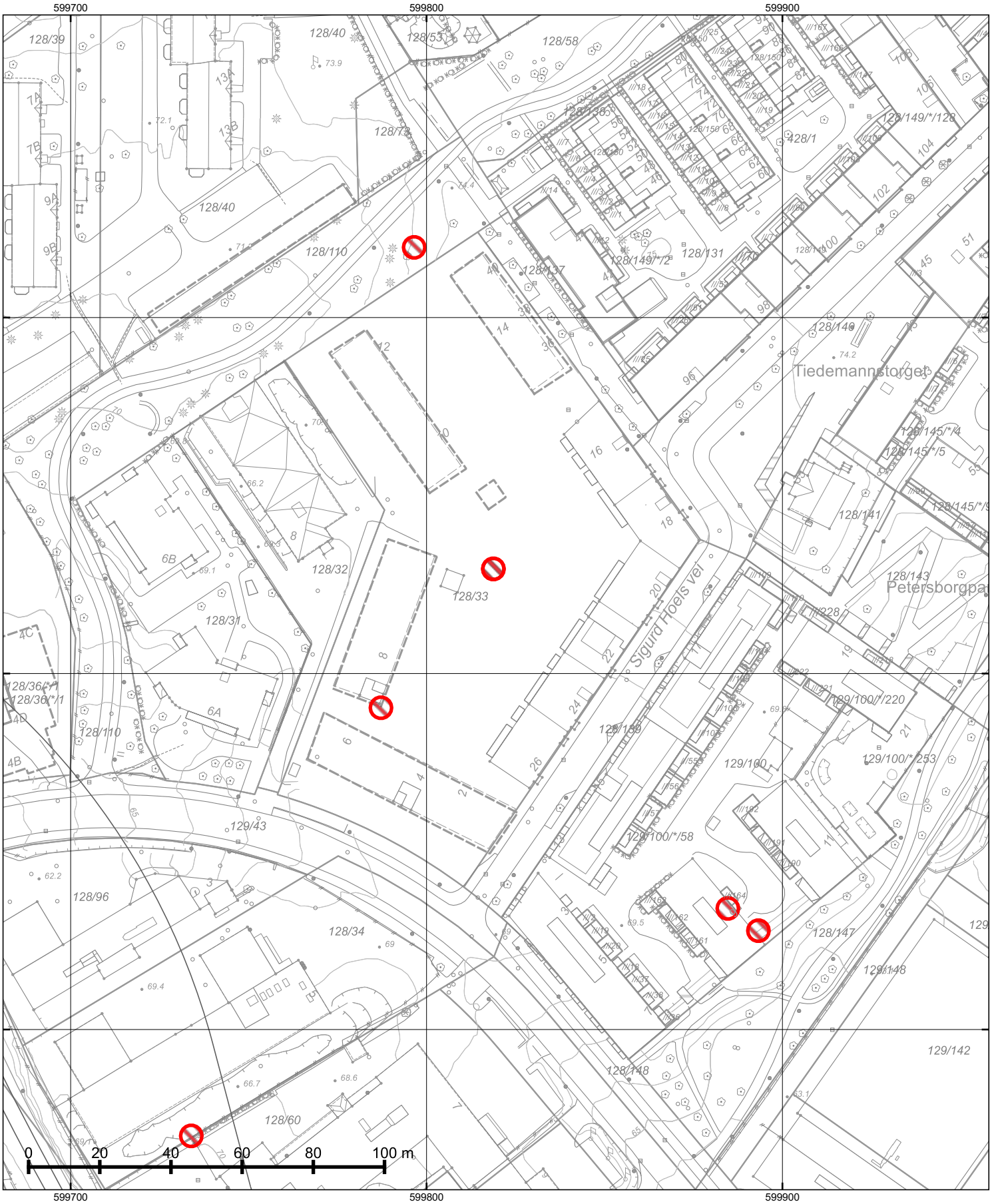
PlottID/Best.nr: 322295/ 86493729
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: SIGURD HOELS VEI 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/33

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.06.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

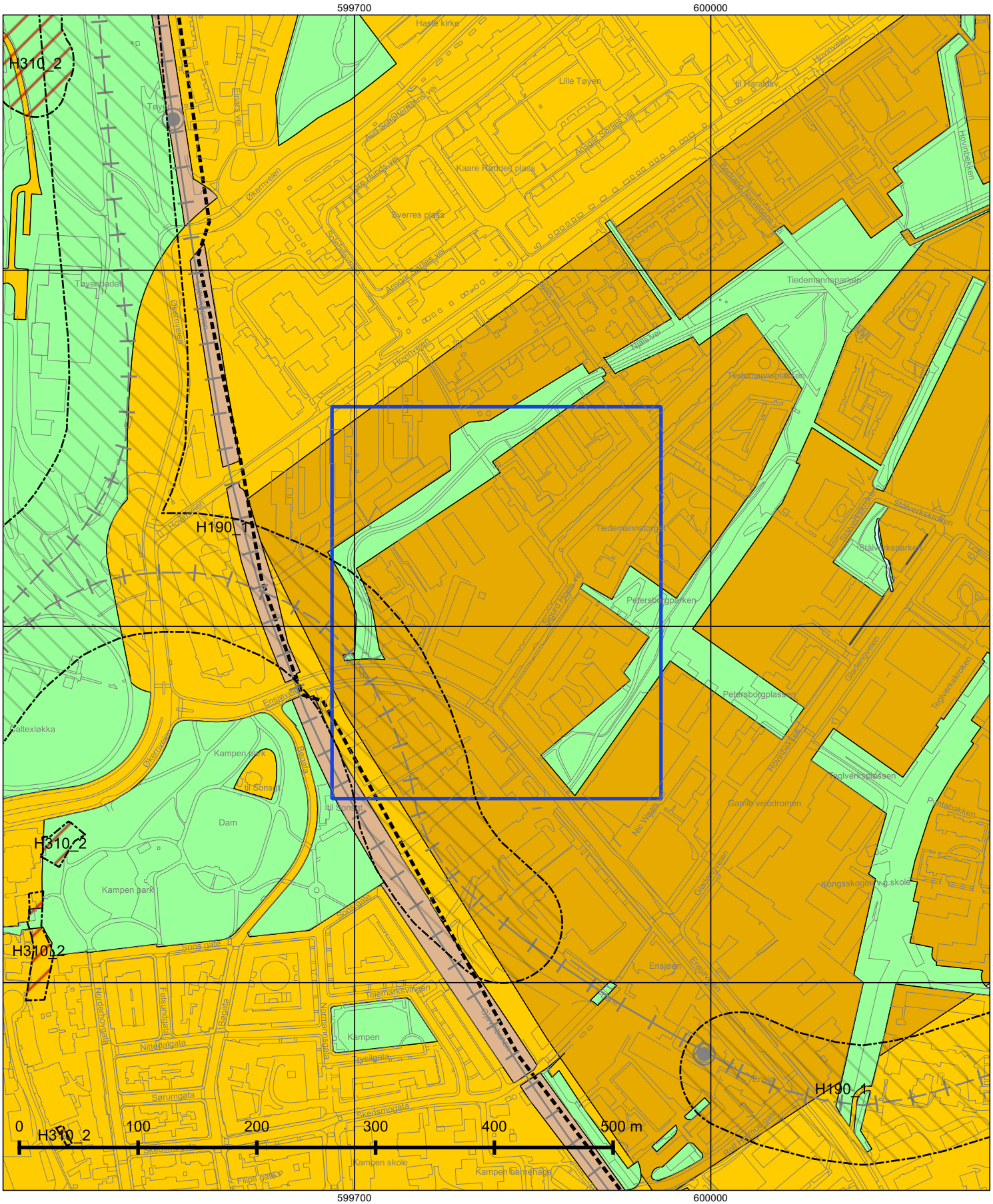
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 322295/ 86493729
Adresse: SIGURD HOELS VEI 22
Gnr/Bnr: 128/33

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 322295/86493729
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4420

Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 12 C med flere (Tiedemannsfabrikken).

Vedtaksdato: 17.12.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200601213

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200601213

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "TIEDEMANNSFABRIKKEN", ENSJØVEIEN 12 C MED FLERE, GNR. 128 BNR. 4 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200601213 og datert 02.02.2007, revidert 01.04.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage), bevertning (felt A og B)
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning (felt C og D)
- byggeområde: bolig (felt E og F)
- byggeområde: bolig, lager (felt G)
- byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt H)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, plass, gatetun (GT1, GT2 og GT3), annet veiareal, sykkelfelt
- friområde: park (FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
- spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, barnehage)) (felt SB)
- fellesområde: felles avkjørsel (FA1 og FA3), annet fellesareal (kjørbar gangvei) (FA2)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) for hele planområdet er BRA = 133 150 m^2 og er nærmere angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Arealer hvor avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom himling og planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Eventuelle parkeringsarealer på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m^2 per plass. Parkeringsarealer som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Innenfor felt B kan det til sammen være inntil 1 900 m^2 BRA næring og av dette inntil 150 m^2 BRA forretning og 100 m^2 BRA bevertning. Innenfor felt A, C og D kan det til sammen være maksimalt 2 600 m^2 BRA næring og av dette inntil 850 m^2 BRA forretning og 700 m^2 BRA bevertning. Det enkelte forretningslokale skal ikke være større enn 100 m^2 BRA. Eventuell(e) bevertningssted(er) skal plasseres mot offentlig plass og/eller mot felt FR4. Eventuelle forretninger og kontorer skal plasseres mot Johan H. Andresens vei, offentlig plass og/eller mot Ensjøveien.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller(e), tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer. Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage inntil 1,2 meter utenfor byggegrenser/ byggelinjer/grenser mellom ulike høyder. Over offentlige trafikkområder tillates balkonger å krage ut fra 2. etasje og oppover, og da med maksimal dybde på 1,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje. Det skal da være fri høyde på 3,5 meter under balkonger. Øvrige steder tillates balkonger og karnapper å krage inntil 1,8 meter utenfor byggegrense/byggelinje/ grenser mellom høyder og fasade. Under utkragete balkonger skal det da minimum være 3 meters fri høyde til terreng. Det tillates ikke balkonger eller andre bygningsdeler kraget ut over friområder.

Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene.

Rekkverk, levegger, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Trapperom og heishus kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 3,5 meter. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Taket skal utformes slik at eksponering av møblering, installasjoner og lignende begrenses mest mulig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

3.3 Avkjørsler

Inntil tre avkjørsler kan etableres fra Joh. H. Andersens vei på strekningen tilliggende felt A og B. I tillegg tillates

en avkjørsel fra felt GT1 til felt D, en avkjørsel fra felt GT2 til felt F, en avkjørsel fra felt GT3 til felt E og en avkjørsel fra felt GT3 til felt C. Varelevering skal være langs fortau i offentlig gate eller på eget område. Varelevering skal ikke forutsette rygging inn fra eller ut på offentlig vei.

3.4 Parkering
Parkering i byggeområdene skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I felt GT1, GT2 og GT3 tillates til sammen inntil 15 plasser på terreng. I felt B, mot Ensjøveien, tillates inntil 15 plasser på terreng. For øvrig skal all parkering på byggeområdene anordnes under bebyggelse eller terreng. Hvis parkering plasseres i sokkeletasjer skal parkering ikke eksponeres i fasader. Minimum 5 % av alle parkeringsplassene skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

3.5 Utomhusplan/takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt, med gangforbindelser, parkering, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Sammen med utomhusplanen skal det gjøres rede for hvordan utearealene forholder seg til de offentlig regulerte arealene. Det skal utarbeides takplan som viser takterrasser, takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.

3.6 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Åpne overvannsløsninger skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.7 Uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 25 % av BRA av boligene for det enkelte felt. MUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Uteareal på takterrasse og/eller balkong kan medregnes. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
Uteoppholdsarealer som ligger innenfor regulerte byggeområder for boliger og som hører til det enkelte byggetiltaket skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.8 Leilighetsfordeling
Det tillates maksimum 30 % 2-roms leiligheter. Minimum 30 % skal være 4-roms eller større. Kravet til leilighetsfordeling skal normalt oppfylles innenfor det enkelte felt. Ettromsleiligheter tillates ikke. For felt A, C og D er kravet til leilighetsfordeling oppfylt når de tre feltene samlet tilfredsstiller kravet. Bygningsmyndighetene skal da godkjenne fordelingen mellom feltene.

3.9 Utforming
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse og utearealer. Bygningene skal i hovedsak ha flate eller tilnærmet flate tak. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni.
På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser. Bebyggelsen skal ha en dybde på maksimalt 14 meter, ikke medregnet balkonger og karnapper. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 17 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Det tillates ikke svalganger. Det er gjort unntak for maksimal dybde for bebyggelse markert med ”redusert toppetasje” i felt B, D og F.

Skillet mellom offentlige og private arealer skal være entydig. Private eller felles utearealer som ligger inntil friområder skal atskilles med vegetasjon (for eksempel hekk), nivåforskjell, endret materialbruk eller med andre virkemidler som ivaretar et tydelig skille mellom offentlig og privat. Gjennom utformingen skal det klart fremgå at offentlige arealer fullt ut er tilgjengelige for allmennheten. Offentlige gater og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Bebyggelse som grenser til regulert offentlig vei eller plass skal ha atkomst/ inngangsparti fra offentlig vei/plass.

3.10 Forurensning
Utendørs støy skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442, tabell 2, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. Til grunn for avbøtende tiltak i felt A, B og G skal det foreligge en

støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 450 m^2. Inntil 750 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Dominerende fasadeliv er fasadelivet som den største del av fasaden har. Barnehage skal lokaliseres inntil Petersborgparken (FR4) og Vestre parkdrag (FR1). Barnehage kan ligge i sokkeletasje/underetasje og i terreng utenfor byggegrenser under boligenes uteoppholdsareal. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 1 200 m^2 MUA for barnehagen. Det skal etableres et portrom mellom Petersborgparken (FR4) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommene skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR1 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 350 m^2. Inntil 400 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. For bebyggelse innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 12 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 83,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Barnehagen skal lokaliseres nær felt GT1 og turvei D2. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 600 m^2 MUA for barnehagen. Deler av MUA kan ligge på tak. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 18 350 m^2. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Det skal etableres et portrom mellom offentlig gatetun i nordøst (Felt GT3) og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR2 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 7. Felt D: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 19 150 m^2. For bebyggelse som er orientert langs felt GT1 og GT2 og for bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger kan tillates inntil 14 meter. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 13 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT1) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom gatetun i nordøst (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Deler av bebyggelsen som ligger innenfor området med maksimal gesimshøyde på kote + 97,0 meter skal ha redusert høyde. Her skal et areal på minimum 350 m^2 ha maksimal gesimshøyde på kote + 92,0 meter. I tillegg skal bygningsvolumet generelt utformes og brytes opp slik at det ikke fremstår som monotont eller ensformig. Fasader skal artikuleres slik at volumet underdeles. Fasader skal utformes slik at bebyggelsen fremstår med høy arkitektonisk kvalitet. På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser.

§ 8. Felt E: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 16 100 m^2. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT3) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom offentlig trafikkområde (snuplass) og Vestre parkdrag i øst. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 9. Felt F: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 12 200 m^2. For bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan.
Det skal etableres et portrom mellom boligenes gårdsrom og offentlig trafikkområde i forlengelsen av gangveiforbindelsen vest for Tiedemannsjordet. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 10. Felt G: Byggeområde for boliger, lager.
Maksimalt bruksareal er BRA = 25 800 m^2. Byggeområde for lager skal ligge under terrengnivå. Byggeområde for lager under terreng medregnes i henhold til punkt 3.1 ikke i maksimalt bruksareal for feltet, men skal som underjordisk anlegg likevel ikke være større enn 2 500 m^2 BRA. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom boligenes gårdsrom og Tiedemannsparken. Det skal etableres et portrom eller passasje mellom Vestre bekkedrag (Felt FR6) og boligenes gårdsrom. Portrom/passasje skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Gårdsrommet skal underdeles med beplantning for å skape ulike soner og mer oversiktelige uterom. Bygninger mot Vestre bekkedrag skal artikuleres og underdeles for å unngå monotoni. For disse bygningene skal det i byggesakene spesielt redegjøres for hvordan variasjon og arkitektonisk kvalitet er i varetatt i utformingen.

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage)
Maksimalt bruksareal er BRA = 750 m^2. Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på 1200 m^2 MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

§ 12. Offentlige trafikkområder: vei, fortau, plass, gatetun, annet veiareal, sykkelfelt
Det tillates overvannsrenner innenfor offentlig gategrunn, fortrinnsvis på regulert fortau og plass. Det tillates besøksparkering og parkering for bevegelseshemmede. Byggeplan for offentlige trafikkområder skal forelegges Samferdselsetaten. Joh. H. Andresens plass, mellom felt A, B, C og D, skal utformes med harde overflater, med innslag av vann og vegetasjon. Petersborgbygningen (i felt SB) skal ha en sentral rolle ved utforming av plassen. På plassen skal det opparbeides sitteplasser og mulighet for aktiviteter.
Snuplassen i enden av Joh. H. Andresens vei skal utformes som en offentlig plass, med møblering og beplantning. Plassen skal utformes med prioritering av myke trafikanter, men slik at det samtidig er snumulighet for bil og liten lastebil. Bygningsmyndighetene kan tillate midlertidige snuplasser for å legge til rette for trinnvis utbygging av atkomstveier.

§ 13. Friområder: park (felt FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
Byggeplan for det enkelte friområde skal forelegges Friluftsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av del av et friområde. Friområde FR1, FR2, FR3, FR5 og FR6 skal være utformet med atkomst for brannbil. Friområde FR1, FR2 og FR3 er del av "Vestre parkdrag" som skal opparbeides som en naturpark med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor Vestre parkdrag skal det anlegges gjennomgående turveier på hele strekningen. Friområde FR4 er "Petersborgparken" som skal opparbeides parkmessig. Ved utforming av Petersborg-parken skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i felt SB. Det skal innarbeides nærlekeplass. Friområde FR5 skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Vestre parkdrag/Tiedemannsparken og Vestre bekkedrag. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. I forlengelsen av FA2 tillates det opparbeidet en kjørbar gangvei som krysser FR5 frem til felt G. Friområde FR6 er "Vestre bekkedrag" som skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Tiedemannsparken og FR5. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring. Det tillates en underjordisk atkomsttunnel under felt FR6 (mellom felt G og felt FA3/eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32). "Stålverksparken" (Friområde FR7) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i byggeplan for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres "vannarrangement" som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement.

§ 14. Spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur og barnehage)) (felt SB)

Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen skade skulle gå tapt tillates oppført bebyggelse med tilsvarende bygningsvolum. Innenfor bevaringsområdet er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Den bevaringsverdige bygningen kan istandsettes og vedlikeholdes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres. Det tillates ikke kontor i første etasje. Før søknad om rammetillatelse behandles skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Utearealene tillates endret. Bygningsmyndigheten kan tillate barnehageformål i felt SB for å ivareta tilstrekkelig kapasitet ved trinnvis utbygging eller hvis øvrige regulerte/etablerte barnehager innenfor planområdet ikke er tilstrekkelig for å dekke behovet i området.

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)

Utforming skal fremgå av en byggeplan som innsendes sammen med rammesøknaden.
Felles avkjørsel, felt FA1, skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 (felt B) og senere utskilte parseller av disse. Annet fellesareal, felt FA2, skal være felles for felt G og H. FA2 skal opparbeides som kjørbar gangvei for nødvendig tilbringertransport. Felles avkjørsel, felt FA3, skal være felles for felt G og eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32, og senere utskilte parseller av disse. I felt FA3 tillates konstruksjoner med rampe ned til tunnel under felt FR6 frem til felt G. Utformingen skal ta hensyn til og tilpasses åpen bekk gjennom felt FR6.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for feltet er tilfredsstillende. Dersom barnehagedekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

16.2 Atkomstgater

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller fellesområder som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan. Dette med unntak av del av Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet, jamfør 16.5.

16.3 Tverrforbindelse FR 5

Før det gis midlertidig brukstillatelse på felt G eller H, skal FR5 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.4 Petersborgparken (del av)

Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken,Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

- Vestre parkdrag (felt FR1, 2 og 3), med tillegg av del av Vestre parkdrag regulert i reguleringsplan for Gladengveien 10 med flere.
- Tiedemannsparken.
- Vestre bekkedrag sør med Hovinbekken (felt FR6), med tillegg av del av Vestre bekkedrag i forlengelsen av FR6 til turvei D2.
- Resterende del av Petersborgparken (felt FR4).
- Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet.

16.6 Oppgradering av turvei D2

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal oppgradering av turvei D2 være sikret opparbeidet eller opparbeidet.

16.7 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging av et enkelt felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivaretatt for både ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sigurd Hoels vei 22
Andelsnr. 25 Orgnr. 929964381 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-24-0068

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.

Notater