# NILS BAYS VEI 50

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Etakst
Egenerklærings-skjema
Megler-opplysninger
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling GF 2023
Reguleringskart
S-2864
Arealbekreftelse
Likningsverdi
Nils Bays vei 48-50 - Våningshus - Plan 1
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Nils Bays vei 50**
**0876 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 2 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 8 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 1 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Joachim André Mæhlum Kirkerud**
Dato: 23/06/2023

Kreklingstien 1A
Rasta 1476
98628518
post@nokkeltakst.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©dbare.com



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©dbare.com





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:52, Bnr: 574 |
| Hjemmelshaver: | Hilde Galleberg Johnsen og Martin Fagereng Johansen |
| Tomt: | 11 835,4 m² |
| Byggeår: | 1953 |
| Andelsnummer: | 7 |
| Seksjonsnummer: | |
| Kommune: | Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Hjemmelshaver |
| Befaringsdato: | 21.06.23 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

**OM TOMTEN:**
Relativt flat tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker . Asfaltert adkomst til blokka.

**OM BYGGEMETODEN:**
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av murverk, utvendig pusset.
Etasjeskille av trebjelkelag, i følge informasjon fra styret.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**ANNET:**
OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.
Ildsted stue.

ROMHØYDE:
Kjøkken: 2,41m
Soverom: 2,40m
Bad: 2,39m
Stue: 2,42m

Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble registrert disse avvikene:
Gang: 12mm
Barnerom: 12mm

Leiligheten disponerer tre boder i kjeller, målt til 6,2kvm, 4kvm og 5kvm.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv: Flis bad. Parkett/tregulv øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette overflater øvrige rom.
Himling: Slette overflater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

**Felleskostnader:**
Se prospekt

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

**Måleverdige arealer:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**Markedsføring:**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**AREALER BOLIG:**

| Etasje: | P-Rom m² | S-Rom m² | Total BRA m² | Total BTA m² |
|---|---|---|---|---|
| 1.etasje | 63 | 0 | 63 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Sum bygning | 63 | 0 | 63 | |

**P-ROM:**

Entré, bad, kjøkken, to soverom, stue

**S-ROM:**

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

©dbare.com





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Joachim André Mæhlum Kirkerud**

Takstmann og fagskoleingeniør

---

23/06/2023



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

---

Bad fra ca. 2008, i følge eier.
Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med 1 stk svingbar glassdør og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Opplegg for vaskemaskin
- Vegghengt toalett

Vindu er i våtsone for dusj, vinduet fremstår i god stand på befaringsdagen. Det registreres svelleskader nederst på fronten på innredninga. Øvrige overflater fremstår i god stand.

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid.

---

**Merknader:** Levetid for keramiske fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

---

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser der det registreres 6mm fall 90cm ut fra sluk. Krav til fall på denne avstanden er minimum 9mm. Høydeforskjell fra topp sluk til antatt topp membran ved terskel måles til 16mm, gjeldende krav er minimum 25mm. Enkelte fuger i dusjen er misfarget.

TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt fall mot sluk tilfredsstiller ikke gjeldende krav.

---

**Merknader:**

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©dbare.com



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk av metall med tilhørende vannlås. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det allerede var en åpning som ble benyttet for å måle etter fukt. Det ble ikke målt forhøyede verdier i trevirke. Det ble målt etter fukt på utsatte plasser uten at det måles unormale verdier.

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

**Merknader:** Levetiden til membran er 20 år.

## 2. Kjøkken

**TG 2** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med slette fronter, benkeplate av heltre og stålplate på vegg bak platetopp og oppvaskkum. Integrert platetopp, komfyr og mikro. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator med kullfilter.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning, annet enn bruksmerker på benkeplate. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

**TG 2** 3.1 Andre rom

Det registreres en del bruksslitasje på tregulvet i stua.

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

TG2 vurderes på bakgrunn av bruksslitasje på tregulvet i stua.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©dbare.com



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkongdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 01. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 97.
Vindu i stue med 1+1-lags glass.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Ytterdør av tre, brannspesifisert B30, produsert i 1979.

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører med/uten glass har passert halvparten av sin forventede levetid.

---

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40 år

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

---

Utgang fra stue til terrasse på 3,9kvm, vendt mot sørøst. Dekke kledd med terrassebord og rekkverk av tre/stål. Rekkverkshøyde måles til 99cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm. Trapp ned til platting på totalt 10kvm, hvor ca. 6kvm er tilgjengelig for å oppholde seg på.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

---

**Merknader:**

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

---

Stoppekran opplyses om å være i kjeller, felles med naboen over. Denne er ikke funksjonstestet da dette også vil berøre naboen. Det er montert vegghengt toalett på bad uten synlig lekkasjesikring fra sisterne.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisterne.

©dbare.com



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 287 plassert i kjeller, koblet med waterguard som lekkasjesikring.

**Merknader:**

**TG 3** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft til leiligheten via friskluftsventil i yttervegg på soverommene og spalte i vegg over balkongdør for stue. Det savnes tilluft for kjøkken. Det opplyses om at det er en ventil i yttervegg som blokkeres av høyskapet. Tilluft til bad via spalte under dørblad og spalte i vindu. Bad tilkoblet naturlig avtrekk.

TG3 vurderes da det ikke er tilluft til kjøkkenet.

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

**TG 1** 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang med automatsikringer og 11 kurser. Hovedsikring på 40amp. Det opplyses om at kurs nr 5 er defekt. Det er fremlagt faktura for div el arbeid i leiligheten.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger i leiligheten med behov for tiltak.

**Merknader:**

©dbare.com



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

| Takstmannens vurdering ved TG2: | |
|---|---|
| 1.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid. |
| 1.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt fall mot sluk tilfredsstiller ikke gjeldende krav. |
| 1.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid. |
| 2.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk. |
| 3.1 | Andre rom |
| | TG2 vurderes på bakgrunn av bruksslitasje på tregulvet i stua. |
| 4.1 | Vinduer og ytterdører |
| | TG2 vurderes da vinduer og ytterdører med/uten glass har passert halvparten av sin forventede levetid. |
| 5.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde. |
| 6.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisterne. |

| Takstmannens vurdering ved TG3: | |
|---|---|
| 6.3 | Ventilasjon |
| | TG3 vurderes da det ikke er tilluft til kjøkkenet. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000 |

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ETAKST



08.09.2023 Ref **xghgj**

**OPPDRAGSGIVER**
Martin Fagereng Johansen
martinfjohansen@gmail.com
936 82 277

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 17.06.2023

# NILS BAYS VEI 50, 0876 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 848528722 ANDEL 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULLEVÅL STADION

Meglers verdivurdering

**6 200 000**

Ekskl. fellesgjeld

**177 000** Fellesgjeld

**6 377 000** Totalt

| | |
|---|---|
| P-ROM | 63 m² |
| BRA - stipulert av megler | 63 m² |
| BTA | 70 m² |
| Tomt - ifølge offentlige registre | 11835 m² |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1953 |
| Soverom | 2 |
| Etasje(r) | 1 |
| Fellesutgifter/mnd | 4418 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | ADDRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | P-ROM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | Nils Bays Vei 36, 0876 Oslo | 20.09.2021 | 6 400 000 | 198 000 | 6 598 000 | 1953 | 66 m² |
| **2** | Nils Bays Vei 46, 0876 Oslo | 26.05.2022 | 6 300 000 | 183 914 | 6 483 914 | 1953 | 62 m² |
| **3** | Nils Bays Vei 38, 0876 Oslo | 27.10.2022 | 6 200 000 | 184 000 | 6 384 000 | 1953 | 65 m² |

Flott 3-roms med koselig balkong, trapp til markterrasse og tilgang til en frodig felleshage med lekeplass, plen og epletrær.

- Gj.gående planløsning uten gjenboere: entré, separat kjøkken, stue m/ peisovn og utgang balkong/ hage, 2 gode soverom, flislagt bad/wc.

-3 boder (tilsam.15,2 kvm).

-Standard: Boligen holder god standard med bad fra ca 2008.

-Veldrevet BRL m/ rehabilitert fasader, piper og nye balkonger.

-Boligen har attraktiv beliggenhet rett ved skogsområdet Rektorhaugen og har idylliske fellesarealer med masse frukttrær og stor plen. Kort v/ til T-bane (Berg), Tåsen barneskole og Rektorhaugen barnehage, parkanlegget Damefallet og marka, samt Ullevål Hageby/Damplass og Ullevål stadion.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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.

Melinda Vora
Allé Eiendomsmegling AS
melinda@privatmegleren.no
474 86 020

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen.

Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Etaksten er gitt på bakgrunn av informasjon innhentet ved besiktigelse av eiendommen og informasjon fra eier. Eiendomsmegler har blant annet ikke undersøkt følgende: Eiendommens tekniske tilstand, aktuelle servitutter, informasjon fra kommune, lovlighetsmangler (om eiendommen er godkjent slik den i dag fremstår) og informasjon fra eventuell forretningsfører.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 186230218 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nils Bays vei 50 | | |
| **Postnummer** | 0876 | **Poststed** | OSLO |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2014 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 9år1mnd |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | | **Polise/avtalenr.** | |
| **Selger1fornavn** | Martin Fagereng | **Selger1etternavn** | Johansen |
| **Selger2fornavn** | Hilde Galleberg | **Selger2etternavn** | Johnsen |

## 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

Firmanavn: Knudsen Rør AS, Comfort Storo

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet servantbatteri, koblet avløp fra vaskemaskin, ny varmtvannsbereder (februar 2018, Knudsen Rør AS). Byttet servant, alle skap og lys over speil på bad (august 2023, Comfort Storo).

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☒ Nei ☐ Ja

**2.2 Er arbeidet byggemeldt?**

☒ Nei ☐ Ja

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

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 08.09.2023

**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

Hvis ja, beskrivelse: Vi har observert enkelte majorstubiller, anslår ca. 10-20 i løpet av et år. Har ikke opplevd dette som sjenerende.

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

☒ Nei ☐ Ja

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: Fasader ble malt og balkonger skiftet i 2015 i regi av borettslag.

**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

Firmanavn: Elektriker'n Majorstua AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Tilkobling varmtvannsbereder (februar 2018), kontroll av det elektriske og to nye stikkontakter kjøkken (februar 2021), nye downlights kjøkken (november 2021), nye downlights kjøkken og gang, tilkobling lysarmatur bad, tilkobling ny platetopp (august 2023).

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Foreligger for alt arbeid utført etter at vi flyttet inn.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: El-kontroll, Elvia, mars 2021.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Har ikke egen, men borettslaget har flere.

**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

Hvis ja, beskrivelse: Statnett har et pågående prosjekt på sletta ved ring 3. Når prosjektet er over, skal området tilbakeføres til skog/gresslette.

**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

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 08.09.2023

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Foretatt i regi av borettslaget

Når: 2019

Verdi: Innenfor normale verdier (ref. info fra styret)

**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

**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**

Varmluftsfunksjonen på stekeovnen virker ikke.

**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.

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 08.09.2023

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.

Johnsen, Hilde Galleberg

---

*Signert av*

Johansen, Martin Fagereng

---

*Signert av*

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
08.09.2023

# MEGLER-OPPLYSNINGER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Sandra Kjellsen
Gange-Rolvs gate 1 C, 0273 OSLO
E-post: WM120_3005271@usermail.webmegler.no

7234152 73/103 21.06.23

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.06.2023.

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | 73 Lersolveien Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 848.528.722 |
| Andelseier: | Hilde Galleberg Johnsen Martin Fagereng Johansen |
| Leieobjektnr: | 103 |
| Adresse: | Nils Bays Vei 50, 0876 OSLO |
| Andelsnummer: | 7 |
| Borettsinnskudd: | kr 7.400,– |
| Hjemmeside: | http://stjerneblokkene.no/ |

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82270588.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.
- NB! Merknad til leiligheter med platting i Lersolveien borettslag: Se husordensreglene
- Oppussing av baderom: ”Styret har besluttet å refundere noe av kostnadene som andelseierne har ved modernisering/oppussing av baderom. Beløpet skal dekke kostnader ved utskifting av soilrør og sluk. Når oppussing er avsluttet og hele fakturaen betalt, skal faktura (arbeid som er utført skal spesifiseres) leveres til Styret, som igjen vil refundere en fastsatt sum - for tiden 18.000,- pr. leilighet. Tilbudet har tilbakevirkende kraft fra 1. juni 2001.” Styrevedtak 10/04, styremøte 09.06.04.
- Mottatt melding fra Oslo kommune om at borettslagets bygninger er oppført i Byantikvarens Gule liste. (03.11.14)
- Garasjer: Fordeling skjer etter venteliste og tildeles etter andelseiers ansiennitet i borettslaget. Venteliste ekspederes av styret. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Hjemmeside: www.stjerneblokkene.no
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/
- Se også innkalling til generalforsamling for informasjon om borettslaget.

## Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * HUS102-11413525 4 | A | 81.524,- | 7 md. | 12 | | Flyt | 2,95% |
| * OBBK01-98207447064 | A | 8.706.092,- | 16 år 9 md. | 12 | | Flyt | 4,80% |
| * OBBK02-98207913669 | A | 1.838.776,- | 7 år 5 md. | 12 | | Flyt | 4,80% |
| * OBOS02-98208119176 | A | 295.579,- | 5 år | 12 | | Flyt | 4,78% |

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 4.418,– pr. md.
Herav:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 4.331,- |
| Trappevask | 87,- |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| | 502,- | 5.182,- | 8.456,- | 176.938,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital-kostnader |
|---|---|---|
| * HUS102-11413525 4 | 1.319,- | 191,- |
| * OBBK01-98207447064 | 140.356,- | 1.020,- |
| * OBBK02-98207913669 | 29.649,- | 396,- |
| * OBOS02-98208119176 | 4.766,- | 90,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 177.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 08.06.2023

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

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher Morgenstierne tlf.22 86 56 35 ev. pr. e-post: christopher.morgenstierne@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/Joachim Aarnes Nils Bays Vei 34, 876 OSLO, e-post: styret@stjerneblokkene.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 4.725,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.215,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 7.769,– |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://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 7.769,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes.
- 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 1250,- (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 7.769,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 7.769,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.215,- | 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.

**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

# VEDTEKTER

# Vedtekter

for Lersolveien borettslag org nr 848 528 722

vedtatt på ordinær generalforsamling den 12.05.2006. Endret i ordinær generalforsamling 05.06.13. Endret i ordinær generalforsamling 15.03.2021. Endret i ordinær generalforsamling 28.02.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Lersolveien 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

(4) En kreditor kan eie èn 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) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

**3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

**3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## 4. Borett og overlating av bruk

**4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

(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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til leiligheten, ytterdører til blokken 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.

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
(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 tre andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER

# HUSORDENSREGLER

# FOR

# LERSOLVEIEN BORETTSLAG

## ALMINNELIG RO OG ORDEN

Det skal være ro i leilighetene og fellesområdene fra kl. 23.00 – 07.00. I dette tidsrom må det ikke spilles musikk på sjenerende måte eller forårsakes annen støyende virksomhet som kan virke sjenerende. Dette inkluderer også bruk av vaskemaskiner i leilighet eller kjeller som kan virke sjenerende. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet utover kl. 23.00, skal innehavere av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

Om dagen må det ikke drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, høytids- og helligdager.

Høyttalere skal innstilles slik at de ikke er til sjenanse for andre.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

På søndager og helligdager må det ikke utføres støyende arbeid. Det er lydt mellom leilighetene, alle må ta hensyn til at lyd forplanter seg lett til tilstøtende leiligheter. Opptre hensynsfullt.

## UTEOMRÅDER

Borettslagets uteområder, inkludert stikkveier, plener og beplantning, holdes i orden av andelseierne. Dette skjer først og fremst gjennom halvårige dugnader, eventuelt etter igangsettelse og/eller vedtak fattet av styret. Se stjerneblokkene.no, "*Aktuell informasjon for beboere*" for nærmere informasjon om ordinær gressklipping og snømåking.

Stikkveiene er forbeholdt fotgjengere. Kjøring, sykling eller parkering er ikke tillatt der. Likeledes reparasjoner av biler, motorsykler e.l. når dette medfører støy, oljesøl eller andre ulemper. Parkering av bil eller andre kjøretøy er forbudt rett foran stikkveiene.

Sykler skal settes i sykkelstativ ute eller i fellesrom i kjeller eller i private boder.

Alt uteareal er fellesareal. Ingen har anledning til å legge beslag på noen del av dette området til privat bruk.

Styret kan avgjøre spørsmål om behandling av trær og busker på fellesareal i tilfellet av dokumentert syke trær, trær som kan være til alvorlig skade for bygningene samt alminnelig vedlikehold av trær, busker og kratt[1].

Beboere i 1. etasje kan gis anledning til å etablere platting nedenfor og under balkong i hele balkongens lengde[2].

---

[1] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2006

[2] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021

Etablering av platting foregår på borettslagets fellesareal. Dermed kan Generalforsamlingen senere endre dette vedtaket. I så tilfelle vil andelseierne som har platting måtte fjerne disse for egen regning[3].

Forutsetninger for at platting kan etableres:
- Maksimalt 2 meter ut fra husveggen
- Maksimalt 2 meter forbi der trappen ender. Trapp skal ikke under noen omstendigheter bygges om.
- Bakkeplanet skal ikke bygges opp på noen måte
- Platting-fundament skal om nødvendig felles ned i bakken så plattingoverflaten ikke på noe sted ligger høyere enn 5 cm over bakken
- Ingen endring på fasaden[4]

Det skal søkes styret om etablering av platting og søknaden må inneholde:
- Tegning/illustrasjon med mål
- Material- og fargebeskrivelse[5]

På treplattinger skal det benyttes standard impregnert furu[6].

**BRUK AV GRILL**
Grilling på balkonger representerer en potensiell brannfare og det er forbudt å bruke kullgrill på balkongene. Gassgrill eller elektrisk grill kan benyttes, men tilstrekkelig hensyn til naboer under, over og ved siden av må utvises. For beboere i 1.etg ber styret om at grill flyttes ut fra vegg med minimum 1 meter.

Beboere oppfordres videre til å bruke fellesarealene til grilling. Ved grilling skal den enkelte andelseier vise tilstrekkelig hensyn til naboer. Grilling skal ikke foregå i umiddelbar nærhet av trær og busker.

Engangsgrill skal ikke brukes direkte på gresset.

Under grilling må grill alltid holdes under oppsyn. Griller fjernes fra fellesområdet etter bruk og når de er tilstrekkelig avkjølt. Gassbeholder til gassgrill skal oppbevares ute; tildekket og ikke tilgjengelig for andre. Borettslaget disponerer to skap til gassbeholdere. Nøkkel til dette kan fås av styret.

**FELLESROM, KJELLER OG LOFT**
Private eiendeler skal ikke settes i oppganger. Unntak gjelder for parkering av barnevogn og parkering av rullator/fremkomstmiddel for eldre og uføre. Disse skal da plasseres inne i halvsirkelen i 1. etasje.

Rømningsveier skal til enhver tid holdes frie for gjenstander slik at beboere og utrykningspersonell har fri atkomst.

Fellesrom i kjeller kan benyttes til oppbevaring av ski, sykler, kjelker og lignende. Slike eiendeler merkes med eiers navn, og oppbevares på eget ansvar.

[3] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021
[4] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021
[5] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021
[6] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021

Inngangsdører til oppganger, kjellerdører og luker til loft skal være lukket og låst. Dette gjelder også dør til fellesvaskeri i nr. 40-42.

Lys skal slukkes når kjeller forlates. Røyking og bruk av lys med åpen flamme er ikke tillat i kjeller og på loft.

Brannfarlige væsker må oppbevares forsvarlig, og på en slik måte at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon. Hver andelseier må ikke oppbevare mer enn 10 liter bensin, rødsprit eller lignende. Propangass skal aldri lagres i kjeller eller på loft, dette skal oppbevares i gass-skap. Tilgang til slikt skap kan fås av styret.

Renhold av gang til andelseiernes boder er andelseiernes eget ansvar.

**RENOVASJON OG RENHOLD**
Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i søppelhusene ute. Papir kastes i papirluken. (Dog ikke glanset papir.) Kartong, emballasje e.l etter f.eks oppussing eller innkjøp av større ting skal ikke kastes i søppelhusene. Det må beboerne selv sørge for å få bragt til avfallsstasjoner, eventuelt lagre det i private boder til containere blir bestilt i forbindelse med dugnader i borettslaget.

Mindre pappesker o.l må rives/skjæres opp slik at de ikke tar unødvendig plass i søppelhusene. Søppel eller annet avfall skal ikke hensettes utenfor søppelhusene. Dette blir ikke hentet at renovasjonsvesenet.

Det er strengt forbudt å kaste brannfarlige gjenstander eller oljet avfall i søppelet. Avfall ut over alminnelig husholdningsavfall plikter beboerne selv å fjerne eller å kjøre bort.

Søling, søppel, bøss og lignende i forbindelse med f.eks oppussing av andelsleilighetene eller annet, må beboerne selv sørge for å fjerne kontinuerlig

**VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS**
Borettslaget har fellesvaskeri i midtblokken, nr 40/42. Alle som benytter vaskeriet, plikter å sette seg inn i de fastsatte instrukser for renhold og for bruk av maskinene – og å overholde vasketidene.

Vaskeriet kan brukes i tiden kl. 08.00 – kl. 20.00 på hverdager samt lørdag: 10.00 – 17.00. Vaskeriet skal ikke brukes på søndager, helligdager eller høytidsdager.

For å benytte vaskeriet må brukeren ha reservert tid med hengelås på tavle. Hengelås skal merkes med navn og leilighetsnummer. Hvis noen allerede har reservert vaskeriet er det ikke tillatt å ta maskinene i bruk, selv om vaskemaskin/tørketrommel er ferdig eller tømt. Dersom vaskeriet ikke er reservert skal hengelås henges på tavlen før vaskeriet tas i bruk.

Vaskeriet må ryddes / rengjøres etter bruk. Søppel fjernes. Lofilter tømmes.

Skade som oppstår på grunn av skjødesløs behandling, kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Enhver feil ved vaskerianlegget skal øyeblikkelig rapporteres til styret.

Tørkeplass ute skal ikke brukes på søn- høytids- eller helligdager. Dag før helligdag skal tøy være fjernet før klokken 17.00. Tørkerom i tilstøtende rom til vaskeriet kan benyttes. Tøy skal ikke henge utover nødvendig tørketid.

Risting av tøy gjennom trappeoppgangen er forbudt. Likeledes ut fra vindu eller balkong dersom det kan sjenere andre beboere. Kort lufting av tøy tillates.

Balkonger kan benyttes til tørking av tøy og lufting av sengetøy, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk.

**FLAGGING**
Beboere som har flaggfeste, må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur.

**BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER**
I klosettet må det ikke kastes avispapir, filler eller andre ting som kan forårsake tilstopping av avløpsrørene. Det må kun benyttes klosettpapir. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskade unngås. Avstengning av stoppekran må bare foretas etter at naboer som berøres av stengningen er varslet.

Hver beboer må gjøre seg kjent med hvor hovedkran og stoppekran befinner seg i kjellerne. Disse er merket med skilt.

Ved ombygging av bad skal kravene i byggebransjens våtromsnorm følges. Arbeidet skal utføres av våtromsbedrift godkjent gjennom Byggebransjens våtromsnorm.

**GENERELLE HENSYN**
Se til at barn og ungdom ikke leker eller oppholder seg i trappeoppganger, loft eller kjeller. Fotballsparking eller voldsom lek som kan sjenere eller være til skade, er ikke tillatt.
Se til at ikke noen tegner, tagger, riper eller kritter eller på annen måte tilgriser og ødelegger husvegger, trappeoppganger eller bygninger og utstyr forøvrig. Vis hensyn ved ferdsel på fellesområder slik at ikke busker, beplantning eller annet tråkkes ned.

**ANSVAR**
Andelseier eller leietaker kan bli erstatningsansvarlig for skade som måtte oppstå som følge av at husordensreglene ikke holdes – eller ved uaktsomhet.
Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. (Husleielovens paragraf 20, 21)
Ved eventuelle lekkasjer og skader på fast inventar, vinduer eller ytterdører skal styret varsles umiddelbart.

**FREMLEIE/UTLEIE**
Fremleie må godkjennes av styret. Søknad sendes OBOS på eget skjema som kan skaffes ved henvendelse til OBOS' forvaltningsavd. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger.

Styret skal kontaktes før utleie gjennom AirBnB eller lignende.

**PARABOL**
Det er ikke lov å feste parabolantenner til husets fasader og tak.

Styret har fullmakt til å gi dispensasjon fra forbudet mot oppsetting av parabolantenner, etter søknad fra andelseier. Det forutsettes at parabolantennen plasseres på taket og at kostnadene ved oppsetting og eventuell demontering dekkes av søkeren selv. Ved flytting må andelseier besørge demontering.

Montering og eventuell demontering skal utføres av autorisert installatør som er forsikret m.h.t. materielle skader som kan oppstå som følge av arbeidet. For øvrig skal montering/demontering skje i henhold til de anvisninger styret gir.

**DYREHOLD**
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt eller andre dyr som kan være til sjenanse for beboere.

Styret kan dispensere fra denne regel når det gjelder førerhund for blinde og kåret politihund i tjeneste. Styret gis videre fullmakt til å dispensere fra denne regelen når det foreligger vektige grunner for det.

**ANNET**

Lersolveien borettslag er et andelslag, hvor andelseierne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokkene og uteområdet.

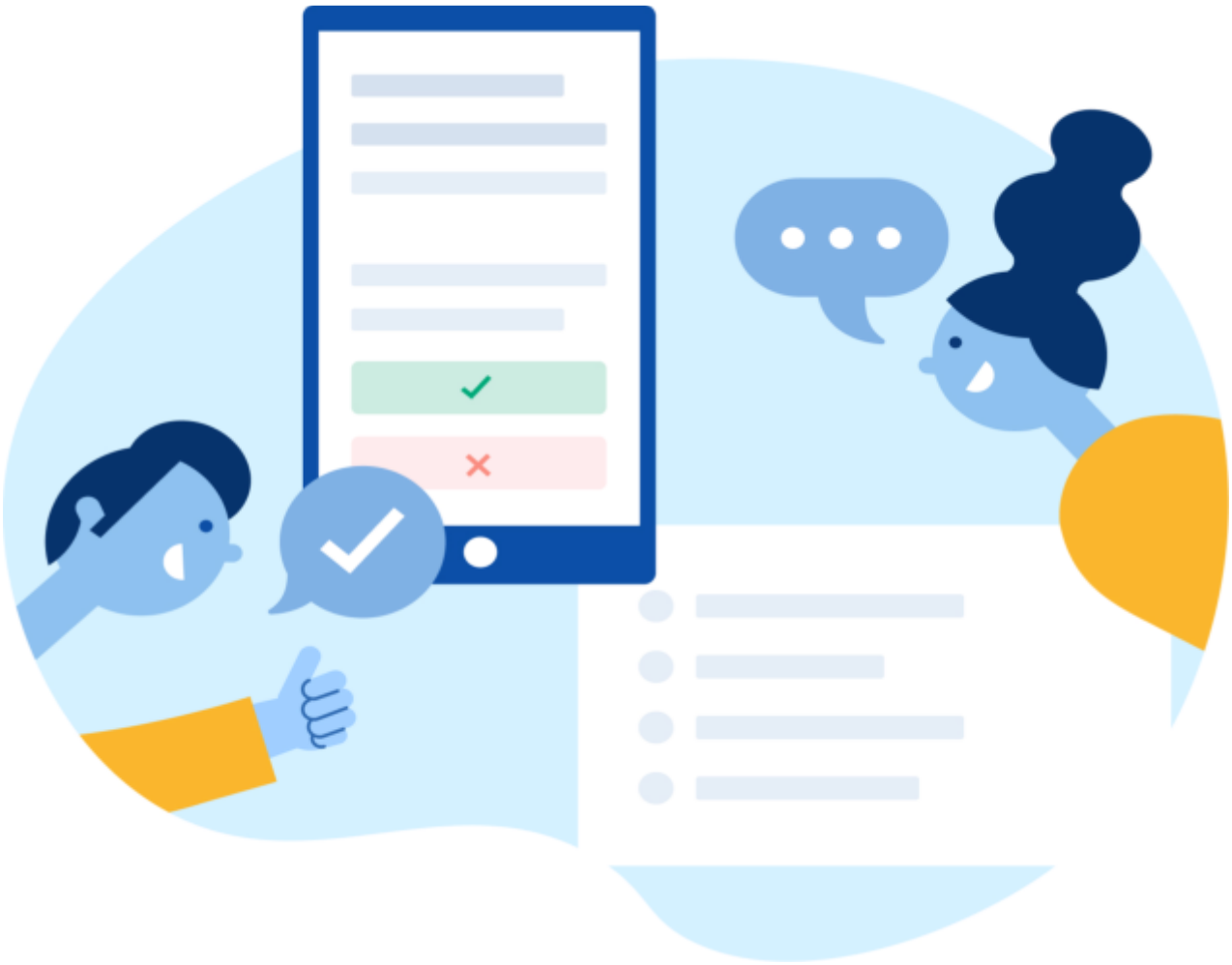
Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Hver enkelt andelseier med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at de skal sikre andelseierne orden, sikkerhet og hygge.

**Sist oppdatert 19.03.2021**

# INNKALLING GF 2023



# Årsmøte 2023

Lersolveien Borettslag

28. mars 2023

Selskapsnummer: 73

## Velkommen til årsmøte i Lersolveien 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:**
28. mars 2023 kl. 18:00, Rektorhaugen Kanvas-barnehage, Nils Bays vei 50 B .

**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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Ta i bruk Vibbo for reservasjon av tid for fellesvaskeriet
5. Endring av husordensregler som omfatter dyrehold
6. Endring av vedtekter §8-1(1)
7. Isolere mellom kjeller og 1. etg
8. Solcelleanlegg på tak
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i Lersolveien Borettslag**

Sak 1

## Konstituering

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**
Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**
1. Årsrapport til styrerommet.no_v1.0.pdf

---

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

---

Sak 4
## Ta i bruk Vibbo for reservasjon av tid for fellesvaskeriet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dagens reservasjonssystem for fellesvaskeriet er gammel og kan bedre tilpasses dagens travle hverdag. Vibbo tilbyr en flott funksjon for å reservere rom og andre ressurser. Styret ønsker å erstatte dagens hengelåstavle med Vibbo-funksjonen.
Dagens opplegg begrenser daglig bruk til 3 låste tidsperioder mens vi med Vibbo kan åpne for reservering av maskiner i et mer fleksibelt tidsrom.

**Forslag til vedtak**
Hengelåsløsningen avvikles og erstattes av Vibbo-funksjonen. Vasketider endres til en ramme i tidsrommet kl. 08:00-21:00 mandag-lørdag.  Beboere kan booke inntil 3t sammenhengende hver dag.

---

Sak 5
## Endring av husordensregler som omfatter dyrehold

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Borettslaget husordensregler for dyrehold har i flere tilfeller vært gjenstand for både diskusjoner og juridisk rådgivning, både med beboere og mulige nye innflyttere. Hovedsakelig skyldes dette tolkning av ordlyden og ikke minst hva som står i Lov om burettslag (Burettslaglova) som sier følgende:
*§ 5-11 punkt 4:*
*Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.*
Burettslaglova er som man kan lese over ikke krystallklar på dette, men det handler om ulemper vs. fordeler.

Styret ønsker derfor å få en klarere praksis på dette rundt dyrehold for fremtiden og gjøre det enklere for beboere og mulige innflyttere om gjeldene praksis. Forslaget nedenfor er slik det praktiseres i dag, men ved å ha det i husordensreglene vil det være enklere å forstå prosessen.

**Styret foreslår derfor følgende endring:**
Dagens ordlyd: *"Det er ikke tillatt å holde hund eller katt eller andre dyr som kan være til sjenanse for beboere. Styret kan dispensere fra denne regel når det gjelder førerhund for blinde og kåret politihund i tjeneste. Styret gis videre fullmakt til å dispensere fra denne regelen når det foreligger vektige grunner for det."*
Endres til:
"Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr som kan være til sjenanse for beboere.  Søknad om dyrehold skal sendes til styret, og må inneholde følgende informasjon:

- Type dyr (hund, katt, etc.)
- Informasjon om rasen (f.eks utskrift fra NKK eller lignende)
- En kort beskrivelse av dyret (navn, atferd etc.)
- Beskrivelse av vektige grunner dersom dette foreligger

Styret vil deretter vurdere/behandle søknaden og innhente samtykke fra nærmeste naboer til dyrehold. Nærmeste naboer vil måtte begrunne eventuelle innsigelser de måtte ha og styret vil ta den endelige avgjørelsen basert på fordeler vs. ulemper. Godkjent søknad forutsetter at søker signerer på en egen avtale om dyrehold som en del av husordensreglene.

**Forslag til vedtak**
Endre husordensreglene til forslag gitt i saksbeskrivelsen over.

---

Sak 6
## Endring av vedtekter §8-1(1)

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I vedtektene til borettslaget står det blant annet at styret skal bestå av tre varamedlemmer.
Det er ikke alltid så lett å finne frivillige til å være varamedlemmer, til tross for at det er svært sjelden det er behov for å kalle inn varaer. Styret ønsker derfor å endre følgende:

Fra:
§ 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer.
Til:
§ 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med **inntil** tre varamedlemmer.

**Forslag til vedtak**
Endre vedtekter §8-1 (1) til forslag gitt i saksbeskrivelsen over

---

Sak 7

## Isolere mellom kjeller og 1. etg

**Forslag fremmet av:**
Christina Ulrichsen, nummer 38

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er svært gulvkaldt i 1.etg. i våre bygninger, da det knapt finnes noen isolasjon mellom kjeller og 1. etg. Vi kan fysisk kjenne kulden som stiger opp, og siger inn i leilighetene våre. Vinduene er også dårlig isolert, med kulderas som konsekvens.
Jeg foreslå derfor at det nå legges isolasjonsmatter/plater i taket i alle kjellerrommene som ligger under lelighetene i 1. etg. Såvidt jeg vet finnes det mange enkle og effektive isolasjonsmuligheter, som ikke medfører at etasjeskillene må åpnes. Gulvene/etasjeskillene mellom kjeller og 1. etg. må nå isoleres.

**Styrets innstilling**
Styret gjennomførte i 2022 (på eget initiativ) befaring med Norsk Husisolering for å se hva mulighetene er og hva det ville gi oss vs. kostnad. Konklusjonen ble at loftene allerede er isolert med ca 15-20cm isolasjon, og dagens standard er 40cm. Vi kunne i såfall bygge opp gulvet på loft for å få inn litt mer isolasjon, men det ville ikke gi noen nevneverdig effekt målt opp mot hva det koster. I kjelleren er det betongdekkke på gulv og ingen enkel måte å isolere på. Videre så er ikke styret kjent med noen enkle løsninger for å gjøre det lunere i gulvet i 1. etg, så lenge vi ikke har oppvarmet kjeller. Foreslått isolering vil uansett medføre mye arbeid, siden det er svært mange boder som har mye inventar, installasjoner av hyller etc. Elektrisk anlegg vil måtte demonteres og flyttes på etc.
**Avslutningsvis vil ikke styret forplikte seg til å gjennomføre et slikt prosjekt uten at det gjøres en grundig analyse på forhånd av hva man vil få ut av det samt kostnad, for deretter å presentere det for generalforsamlingen for en endelig avgjørelse.**

**Forslag til vedtak**
Styret innhenter tilbud på varmeisolering av kjellertak i alle bygg og inngår avtale om gjennomføring av arbeider, slik at alle takarealer i kjellere/kjellerboder (kjellerareal med tretak) som ligger direkte under leiligheter varmeisoleres i løpet av 2023/2024

---

Sak 8

## Solcelleanlegg på tak

**Forslag fremmet av:**
Jostein Bergstøl, nummer 50

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at Lersolveien borettslag installerer solcelleanlegg på de takene som har best vinkel for å produsere mye strøm. Produsert strøm kan brukes til å dekke eget bruk i fellesarealer. Det overskytende selges på strømnettet. Dette er ikke et forslag om å føre strøm ned i den enkelte boenhet. Det vil bli for kostbart å installere.

Jeg leverte tilsvarende sak til fjorårets generalforsamling, men den ble ikke ført opp på sakslisten og derfor ikke behandlet på møtet. Det ble da avtalt at styret skulle ta kontakt med Byantikvaren. Det er gjort, og man har fått et generelt informasjonsskriv fra dem som sier at bygninger på Gul liste må behandles individuelt når borettslaget har laget en plan med utgangspunkt i Plan og bygningsetatens solkart, samt forslag til type anlegg og størrelse på flatene. Flere av takflatene våre er klassifisert som veldig bra for strømproduksjon.

Se vedlegg "Solkart fra Oslo kommune" samt
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/solkart/

For meg er dette en miljøsak. Vi har tak som er egnede, vi trenger å produsere mer strøm, derfor bør vi gjøre det. Det vil bli en kostnad på kort sikt, men et slikt anlegg vil etter det er nedbetalt generere faste inntekter til borettslaget. Jeg foreslår derfor at Styret setter i gang prosessen, gjennom å ta kontakt med firmaer som driver med slik utbygging og få en uttegning med strømprognose som kan behandles av Byantikvaren. Da vil vi kunne ha godt nok grunnlag til at Generalforsamlingen kan ta endelig stilling til om vi skal gjøre investeringen.

**Styrets innstilling**
Styret er i utgangspunktet positiv til forslaget, men ser behov å belyse flere momenter i en slik sak. At dette vil bli et kostbart prosjekt er det ingen tvil om, som etter all sannsynlighet vil medføre ytterlige låneopptak for å kunne finansiere. Nye låneopptak vil medføre en umiddelbar økning av fellesutgiftene. Styret har ikke byggteknisk kompetanse som trengs for å kunne gjøre et slikt forprosjekt på egenhånd og vil derfor være avhengig av å kjøpe inn dette som en tjeneste fra et konsulentselskap, som alene vil medføre en kostnad. Det vil også være behov for en utredning av blokkene ift. Installasjon etc.
Med bakgrunn i det overnevnte anbefaler ikke styret at saken vedtas.

Det vil i fremtiden være nødvendig med vedlikehold av takene og styret foreslår at dette eventuelt kan tas opp igjen da.

**Forslag til vedtak**
Styret tar henter inn tilbud fra en eller flere tilbydere med beskrivelse som tilfredsstiller Byantikvarens krav til søknad. Styret sender så søknad til Byantikvaren.

**Vedlegg**
2. Solkart fra Oslo kommune.png

---

Sak 9
## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Joachim  Aarnes

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

- Lena Nore Holm
- Monica  Olsen

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

- Per Ingar  Engebretsen
- Ragnhild  Kverneland

---

Sak 10

# Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Joachim Aarnes | Nils Bays Vei 34 |
| Styremedlem | Gutorm Thomas Høgåsen | Nils Bays Vei 36 |
| Styremedlem | Lena Nore Holm | Nils Bays Vei 48 |
| Styremedlem | Monica Olsen | Nils Bays Vei 36 |
| Varamedlem | Per Ingar Engebretsen | Nils Bays Vei 48 |
| Varamedlem | Ragnhild Kverneland | Nils Bays Vei 48 |
| Varamedlem | Marte Madland Størdal | Øvre Strøm 9 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Joachim Aarnes | Nils Bays Vei 34 |
| Varadelegert | |
| Per Ingar Engebretsen | Nils Bays Vei 48 |

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styrets e-post: styret@stjerneblokkene.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 Lersolveien Borettslag**
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
Lersolveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 848528722, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
52 574

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Lersolveien Borettslag har ingen ansatte.

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styrets arbeid**
I 2022 gjennomførte styret 14 styremøter, inkludert regnskapsmøte og budsjettmøte med OBOS. Utover de faste styremøtene har styremedlemmene dialog på e-post og telefon etter behov. Styret har også jevnlig dialog med OBOS samt leverandører av de få forskjellige tjenestene vi kjøper eksternt.
Styret har samarbeidet godt med OBOS gjennom vår forretningskonsulent Marie Rygh.

**Felleskostnader**
Sist borettslagets felleskostnader ble justert, var i 2018 og på 2%.
Fra mars 2023 er det varslet en økning på 17% som styret anser som helt nødvendig for å sikre at økonomien går rundt. Økningen skyldes hovedsakelig økte rentekostnader, vann- og avløpsavgift samt tv- og internett.

**Gressklipping og snømåking**
Styret inngikk ny avtale med Majorservice AS i 2022 om forvaltning av gressklipping og snømåking/strøing fra 2023. Frem til 2022 ble gressklipping håndtert av Vaktmesterkompaniet, og snømåking av Joachim Aarnes.
Som følge av at det er inngått snømåkeavtale har styret solgt snøfreseren som var innkjøpt av borettslaget. Dette kommer frem i regnskapet.

**Vedlikehold og reparasjoner**
Av vedlikehold og reparasjoner har følgende blitt utført i 2022:

- Rekkverk og tak i inngangspartier, utvendige dører (og kjellerdører 36/42/46 pusset ned og malt/lakket på nytt)
- Takrenner i nr. 50 har blitt renset
- Vaskemaskinen i fellesvaskeriet har fått ny motor og diverse andre deler (reklamasjonssak, ingen kostnad for oss)
- Plantet en del nye busker, bærbusker og trær ved 32-34, som erstattet tidligere felte/døde/ødelagte trær og busker.
- Ett av de to store trærne ved nr. 50 måtte hastebeskjæres/felles da det var i ferd med å splitte seg. Styret engasjerte Ekorn Trepleie for befaring og rådgivning rundt dette. Det samme treet ble i 2016 forsøkt reddet ved å sette opp spesielle stropper for å holde det sammen, men dette viste seg å ikke være en langsiktig løsning. Konsekvensen dersom treet ikke hadde blitt beskjært/felt kunne vært store skader på både mennesker og bygninger.
- Tre ved nr. 44 var dødt og har blitt erstattet med et nytt, levende.
- Elvia har i år (som tidligere) foretatt stikkontroller av det elektriske anlegget, både i leiligheter og i fellesareal. Andelseiere er ansvarlig for utbedring i leilighetene, og styret i fellesarealene. Samtlige mangler som ble funnet i fellesarealer ble utbedret innen fristen.
- Deler av stikkvei ved 48/50 har blitt rehabilitert (løftet, avrettet og asfaltert)

Borettslaget har ikke egen vaktmester, og en god del av løpende vedlikehold og «fiksing» - både i fellesarealer og hos beboere (vinduer og dører) har vært utført av styreleder.
Styret har vedtatt å honorere det utførte arbeidet med kr. 15 000,- for 2022.

**Andre prosjekter/befaringer**
Styret inngikk i 2022 avtale med Mesterbedriften Widar Lund om oppussing av inngangspartier og grunnmur på alle blokker. Grunnet kostnad ble kontrakten splittet i to – hvor oppussing av inngangspartier ble gjennomført i 2022, og maling/reparasjon av grunnmur skal utføres i 2023.

Styret har på eget initiativ hatt befaring med Norsk Husisolering for å se om isolasjon mellom etasjene kan ha en effekt på varmetap/strømforbruk. Planen var å ta dette opp på generalforsamling dersom det ville være aktuelt.
Totalt sett kan leilighetene pr. oppgang (da hovedsakelig 2. etg) til sammen spare ca. 4500 kwt/året som med strømstøtte ville blitt ca. 6 900kr/året. Dette da forutsatt at borettslaget hadde investert rundt 1 MNOK til prosjektet. Til syvende og sist ville dette mer eller mindre kun gitt leilighetene i 2. etg en fordel og besparelse.
Styret har derfor konkludert med at dette ikke er noe å gå videre med.

**Dugnader**
Det ble avholdt to dugnader – en på våren og en på høsten.
Det var godt oppmøte på begge og alle tildelte oppgaver/gjøremål ble gjennomført.
I tillegg er det mange beboere som tar en liten «privatdugnad» både før og etter fellesdugnad. Dette er et godt alternativ dersom man ikke har mulighet for å delta på felles.
I tillegg blir det litt ekstra fint rundt om i borettslaget vårt.
Takk til alle dere som bidrar!

**Vibbo / nettside**
Styret har frem til sent i 2022 driftet sine egne nettsider på www.stjerneblokkene.no.
Fra 2023 har vi gått over til Vibbo (vibbo.no/lersolveien)– en tjeneste levert av OBOS. Her finner du all informasjon relatert til borettslaget og ditt boforhold.
Den gamle nettsiden vil bli stående en stund fremover som arkiv for gamle infoskriv.
Styret ønsker at så mange som mulig (helst alle) tar i bruk Vibbo slik at vi kan sende ut informasjon på ett sted. De fleste av dere har allerede logget inn og tatt det i bruk, men det mangler fortsatt noen.

**Garasjer og parkering**
Borettslaget har 10 garasjer som tildeles etter botid.
i 2022 var det én garasje ved den øvre rekka som byttet leietager.
Når det blir en garasjeplass ledig, tar styret kontakt med «nestemann» på lista iht. botid for å høre om vedkommende ønsker garasje.
Det er et krav om at garasjen benyttes til parkering av registrert kjøretøy, fortrinnsvis bil og alle leieforhold reguleres av en leiekontrakt.
Pris for leie av garasje er i 2022 på kr. 550,- men vil øke til kr. 643,- fra mars 2023.

Parkering foregår i Nils Bays vei som er en offentlig vei. Styret/borettslaget har ikke noen råderett eller påvirkningskraft som angår veien.

Borettslaget har også totalt 19 parkeringsplasser nedenfor nummer 50, hvor 4 av de er reservert for lading av elbil. Utover det er det «første mann til mølla» for parkering her.

**Lading av elbil**
Ladeanlegget ble ferdigstilt i 2021 og har fungert godt uten noen spesielle feil eller mangler.
Det er foreløpig 4 aktive ladere, men infrastruktur klar for ytterlige 6 ladere som enkelt kan settes i drift dersom det blir behov for det.
Pr. 2022 ser ikke styret et behov for at det utvides.
Det er kun beboere i borettslaget som har tilgang til ladere og den enkelte betaler en fastsatt sum pr. kilowattime.
Prisen pr. kilowattime har siden åpningen vært på kr. 2,50 pluss et påslag på 15% som går til å dekke driftskostnadene rundt ladeanlegget.
Borettslaget mottar strømstøtte og har ført regnskap på kostnader vs. inntekter gjennom året. Resultatet viser i gjennomsnitt et overskudd på ca. 1 000kr/mnd. etter strømstøtte.

**Overdragelser**
Gjennom 2022 har totalt 4 leiligheter byttet eier.

**Fellesvaskeri**
Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren ved 40/42.
Tørketrommel ble byttet ut i 2017 og vaskemaskin i 2019.
Se Vibbo og husordensregler for mer informasjon om bruk av fellesvaskeriet.

**Elsykler**
På ekstraordinært årsmøte i 2022 ble ved vedtatt at borettslaget skulle investere i elsykler gjennom Otto som eies av Bertel O. Steen. Avtalen ble signert og avtalt oppstart 1.4.2023.
I mellomtiden har styret fått noe uavklart info om at tjenesten Otto ikke lenger eies av Bertel O. Steen og at kontrakten dermed ikke lenger er gyldig. Styret har ikke lykkes å få konkret info når dette skrives, og vi vil informere alle så snart vi har mer informasjon.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 443.000.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lersolveien Borettslag.

**Lån**
Lersolveien Borettslag har ett lån i Husbanken og to lån i OBOS-banken.
Lånet i Husbanken har en flytende rente på 2,39%
Lån 1 i OBOS-banken har en flytende rente på 4,4%
Lån 2 i OBOS-banken har en flytende rente på 4,4%

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

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**
Forretningsførerhonorar øker med 4,2% i 2023.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

**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 2023.

Budsjettet er basert på 17% % økning av felleskostnadene
fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lersolveien Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lersolveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Vedlegg 1 16 av 31 Årsrapport til styrerommet.no_v1.0.pdf

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. februar 2023
**PricewaterhouseCoopers AS**



**Berit Alstad**
Statsautorisert revisor

# LERSOLVEIEN BORETTSLAG
# ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **733 883** | **1 065 877** | **733 883** | **453 141** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 393 160 | 673 032 | 365 000 | 628 200 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 58 257 | 32 733 | 0 | 0 |
| Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel | 13 | -472 | 0 | 0 | 0 |
| Tillegg salgssum anl. midler | 13 | 25 944 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 13 | 0 | -252 547 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -757 309 | -785 212 | -800 000 | -724 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -322 | 0 | 0 | 0 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-280 742** | **-331 994** | **-435 000** | **-95 800** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **453 141** | **733 883** | **298 883** | **357 341** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 492 166 | 816 110 |
| Kortsiktig gjeld | -39 025 | -82 227 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **453 141** | **733 883** |

# LERSOLVEIEN BORETTSLAG
# ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 886 522 | 2 890 072 | 3 111 000 | 3 286 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 31 314 | 6 898 | 0 | 30 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 66 000 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 917 836** | **2 962 970** | **3 111 000** | **3 316 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -64 467 | -89 635 | -24 500 | -25 000 |
| Styrehonorar | 4 | -140 000 | -140 000 | -140 000 | -140 000 |
| Avskrivninger | 13 | -58 257 | -32 733 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -11 750 | -6 170 | -6 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -106 305 | -103 010 | -106 000 | -111 300 |
| Konsulenthonorar | 6 | -6 506 | -10 013 | -25 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -12 000 | -12 000 | -12 000 | -12 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -666 372 | -436 221 | -823 000 | -443 000 |
| Forsikringer | | -271 003 | -241 647 | -250 000 | -300 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -539 616 | -516 567 | -649 000 | -645 000 |
| Energi/fyring | | -64 316 | -41 230 | -30 000 | -55 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -140 430 | -136 062 | -136 000 | -162 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -153 464 | -333 153 | -326 500 | -257 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 234 486** | **-2 098 440** | **-2 528 000** | **-2 162 800** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **683 350** | **864 530** | **583 000** | **1 153 200** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 31 110 | 28 324 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -321 300 | -219 822 | -218 000 | -525 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-290 190** | **-191 498** | **-218 000** | **-525 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **393 160** | **673 032** | **365 000** | **628 200** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 393 160 | 673 032 | | |

# LERSOLVEIEN BORETTSLAG
# ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

## BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 3 194 189 | 3 194 189 |
| Tomt | | 1 808 892 | 1 808 892 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 205 339 | 289 068 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 64 647 | 0 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **5 273 067** | **5 292 149** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 6 563 | 6 346 |
| Andre driftskonti i OBOS-banken | | 22 723 | 27 936 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 201 546 | 432 346 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 10 750 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 261 335 | 338 732 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **492 166** | **816 110** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 765 233** | **6 108 259** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 60 * 100 | | 6 000 | 6 000 |
| Udekket tap | 14 | -5 762 577 | -6 155 737 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-5 756 577** | **-6 149 737** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 10 974 460 | 11 731 769 |
| Borettsinnskudd | 16 | 444 000 | 444 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 64 325 | 0 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **11 482 785** | **12 175 769** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 449 | 20 185 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 592 | 14 783 |
| Påløpte renter | | 2 700 | 1 405 |
| Påløpte avdrag | | 11 521 | 11 916 |
| Påløpte kostnader | | 7 564 | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 4 200 | 33 938 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **39 025** | **82 227** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 765 233** | **6 108 259** |
| | | | |
| Pantstillelse | 20 | 23 306 500 | 23 306 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 15.02.2023
Styret i Lersolveien Borettslag

Joachim Aarnes/s/ Gutorm Thomas Høgåsen/s/ Lena Nore Holm/s/

Monica Olsen/s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 755 032 |
| Garasje | 66 000 |
| Trappevask | 62 640 |
| Tillegg fryseboks | 6 050 |

| | |
|---|---|
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 889 722** |

| | |
|---|---|
| **REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD** | |
| Tillegg fryseboks | -2 650 |
| Garasje | -550 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 886 522** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, snømåking, fast ansatte | -35 000 |
| Påløpte feriepenger | -4 200 |
| Arbeidsgiveravgift | -25 267 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-64 467** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 506 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-6 506** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -212 264 |
| Drift/vedlikehold VVS | -31 334 |
| Drift/vedlikehold elektro | -8 484 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -339 816 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -40 483 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -9 110 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| Kostnader dugnader | -4 881 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-666 372** |

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

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -350 217 |
| Feieavgift | -12 825 |
| Renovasjonsavgift | -176 575 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-539 616** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -28 179 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 346 |
| Driftsmateriell | -3 897 |
| Renhold ved firmaer | -80 450 |
| Andre fremmede tjenester | -11 718 |
| Kontor- og datarekvisita | -933 |
| Trykksaker | -4 182 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -4 938 |
| Andre kontorkostnader | -8 003 |
| Porto | -80 |
| Bank- og kortgebyr | -2 458 |
| Velferdskostnader | -1 808 |
| Tap v/avgang anleggsmidler | -472 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-153 464** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 393 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 925 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 27 792 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **31 110** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -3 006 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -259 376 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -47 798 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -11 120 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-321 300** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 1956 | 3 770 800 |
| Overført fisjonering | -1 238 644 |
| Oppskrevet 1972 | 851 795 |
| Overført fisjonering | -275 718 |
| Tilgang 1989 | 85 956 |

| | | |
|---|---|---|
| **SUM BYGNINGER** | | **3 194 189** |

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.52/bnr.574
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Snøfreser | | |
| Avgang 1900 | -29 113 | |
| Tilgang 2018 | 39 700 | |
| Tilgang 2019 | 47 908 | |
| Avgang 2022 | -25 472 | |
| Avskrevet tidligere | -30 708 | |
| Avskrevet i år | -2 315 | |
| | | 0 |
| Tørketrommel | | |
| Tilgang 2017 | 26 938 | |
| Avskrevet tidligere | -22 451 | |
| Avskrevet i år | -4 486 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2019 | 34 800 | |
| Avskrevet tidligere | -19 430 | |
| Avskrevet i år | -6 960 | |
| | | 8 410 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2021 | 73 960 | |
| Avskrevet tidligere | -6 163 | |
| Avskrevet i år | -19 843 | |
| | | 47 954 |
| Parkeringsanlegg | | |
| Tilgang 2021 | 178 587 | |
| Avskrevet tidligere | -4 960 | |
| Avskrevet i år | -24 653 | |
| | | 148 974 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **205 339** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-58 257** |

**NOTE: 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler

markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2004 | -2 200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 911 067 | |
| Nedbetalt i år | 137 577 | |
| | | -151 356 |

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2015 | -11 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 516 604 | |
| Nedbetalt i år | 402 611 | |
| | | -8 880 785 |

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2020 | -2 400 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 240 560 | |
| Nedbetalt i år | 217 121 | |
| | | -1 942 319 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-10 974 460** |

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1952 | -446 600 |
| Økt 2003 | -7 400 |
| Ubetalte garasjeinnskudd | 10 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-444 000** |

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -64 325 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-64 325** |

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -592 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-592** |

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -4 200 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-4 200** |

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 444 000 |
| Pantelån | 10 974 460 |
| Påløpte avdrag | 11 521 |
| **TOTALT** | **11 429 981** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 3 194 189 |
| Tomt | 1 808 892 |
| **TOTALT** | **5 003 081** |

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82270588. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

### Større vedlikehold og oppgraderinger:

**2022:**
- Rekkverk og tak i inngangspartier, utvendige dører (og kjellerdører 36/42/46 pusset ned og malt/lakket på nytt)
- Beplantning av nye trær/busker
- Deler av stikkvei ved 48/50 har blitt rehabilitert (løftet, avrettet og asfaltert)

**2021:**
- Alle rør i leiligheter spylt
- Ladestasjoner for elbiler etablert

**2020:**
- Alle piper restaurert (nytt rør i pipe)
- Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 48/50
- Oppgradert redskapsrom i hver oppgang og kjøpt inn samme utstyr til alle
- Byttet ut alle lamper i oppganger til LED
- Beskjæring av frukttrær samt felling av døde/råtne
- Installert OBOS-nøkkelen på alle oppgangsdører
- TV- og internettopplegg oppgradert iht. avtale med Kringsjånett / Telia. (For leverandørs regning)

**2019:**
- Pusset opp garasjer (Byttet råtten plank samt malt)
- Montert snøfangere på garasjer.
- Nye heldekkende snøfangere samt isstoppere på fremsiden av blokkene
- Spylt og renset alle takrenner
- Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 32/34.

**2018:**
- Byttet ut callingsystem i alle oppganger. Nye ledninger og apparater i hver leilighet samt nytt panel utendørs.
- Installert LED-lamper samt tidsstyring over alle ytterdører.
- Installert LED-lamper samt tidsstyring på garasjer og sykkelparkering.

**2017:**
- Delvis drenert 36/38
- Installert EPS i 36/38

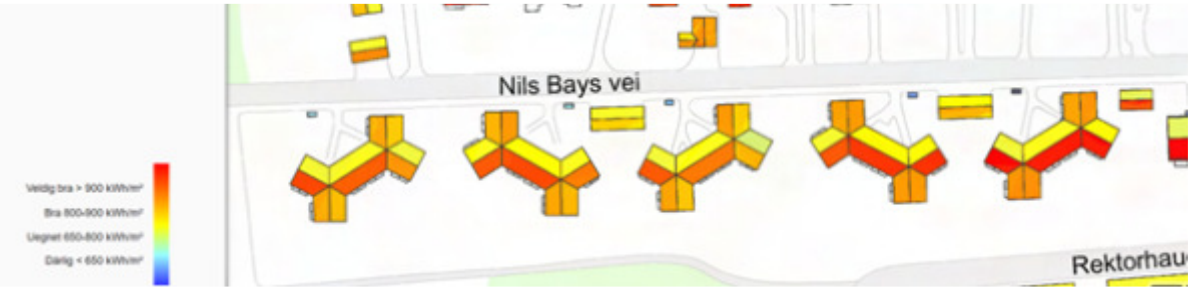
**2016:**
- Full rehabilitering av balkonger.
- Malt fasader på blokkene.
- Nytt kabeltv-anlegg.
- Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.

**2015:**
- Drenert rundt 44/46.

**2014:**
- Drenert rundt 40/42.
- Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.

**2013:**
- Utskifting av alle stoppekraner til leiligheter.

# Vedlegg 2 til sak 8. Solcelleanlegg på tak



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.03.23
**Selskapsnummer:** 73 **Selskapsnavn:** Lersolveien 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:** _____

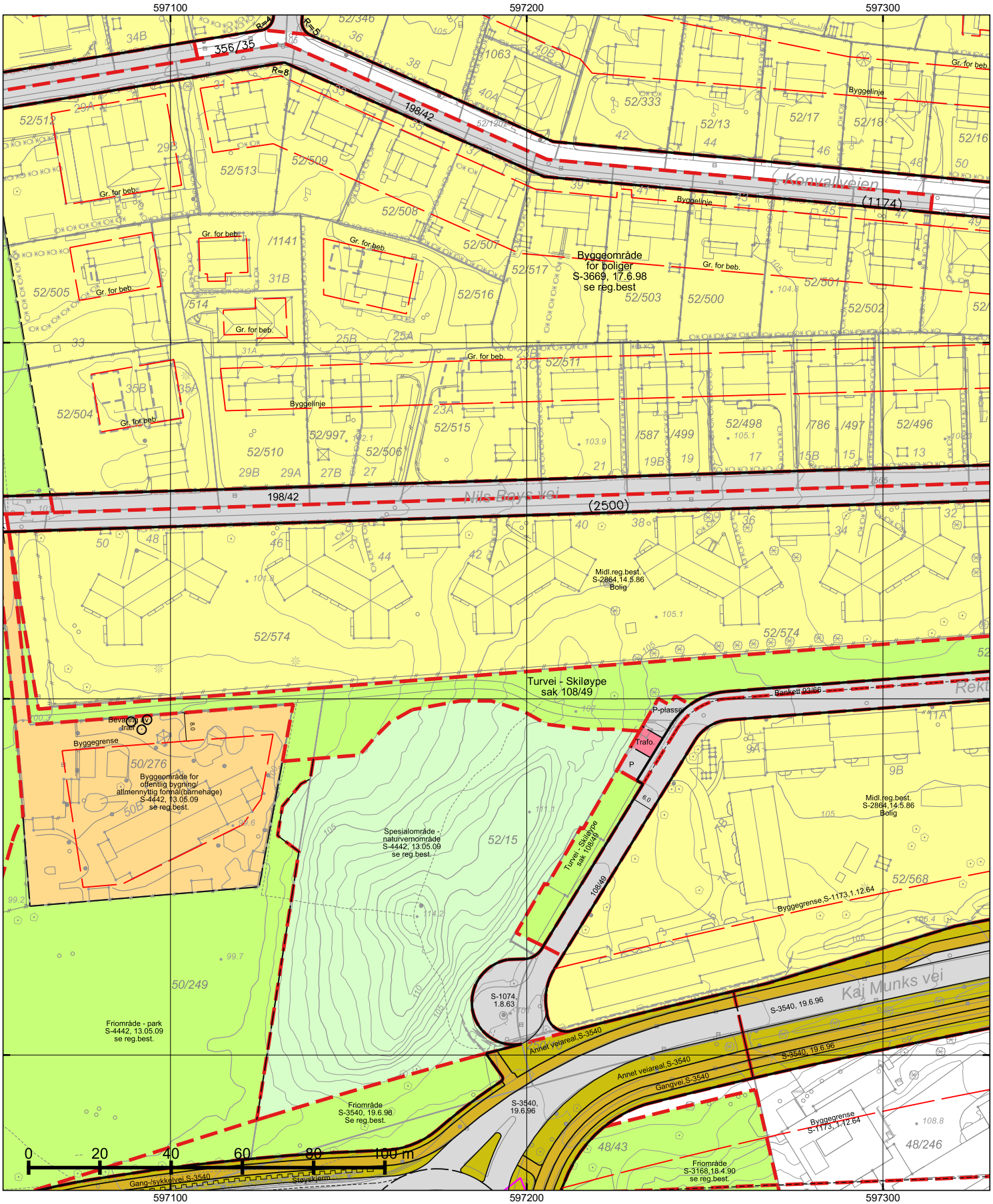
**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**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.

# REGULERINGSKART




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2023
Bruker: FME
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).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 118468/ 86469969
Adresse: NILS BAYS VEI 34
Gnr/Bnr: 52/574

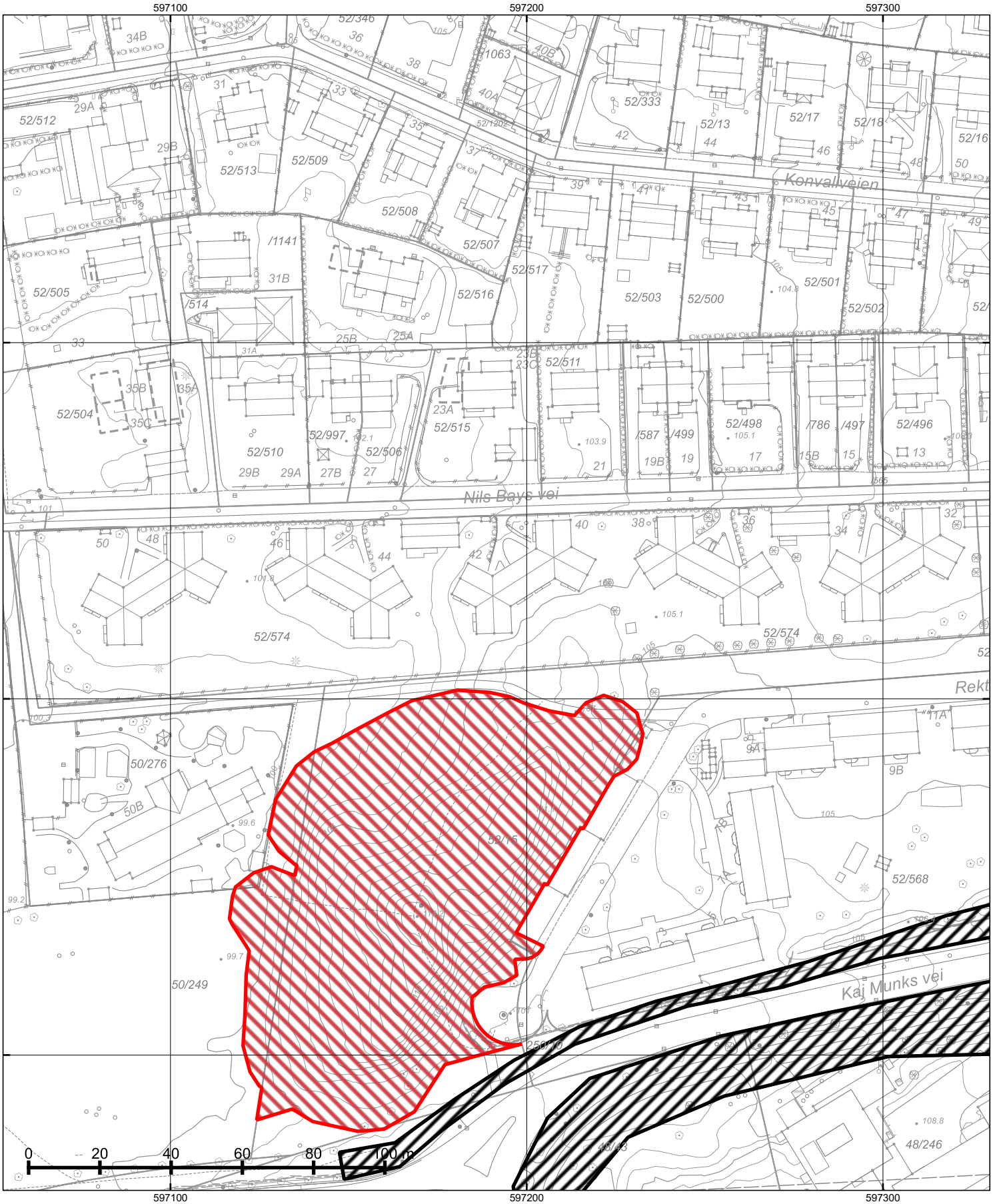
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

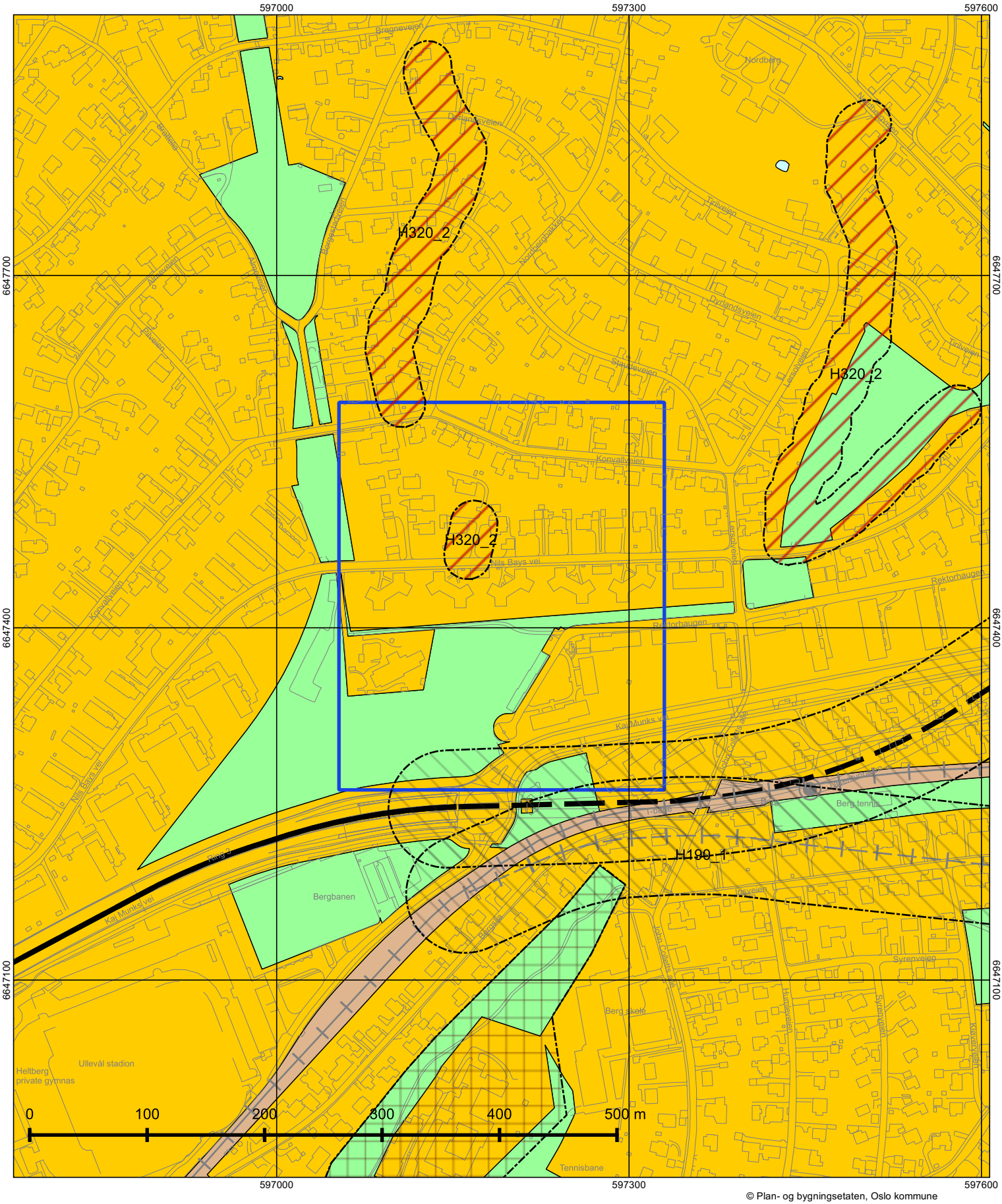
## Naturmangfold

**– 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: 118468/ 86469969
Adresse: NILS BAYS VEI 34
Gnr/Bnr: 52/574

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
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: 27.04.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 118468/86469969
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

## 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



S-2864

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

# S-2864

**Saken**

**gjelder:** Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** KDP-6 forutsettes å gjelde foran ved motstrid.

**Knytning(er) mot andre planer:** V011004, V030588, V060204, V070803, V080389, V080903, V110668, V150497, V151102, V180795, V190384, V230899, V260101, V260988, V261090, V291003, V300689, 11775, 1388, 15183, 200502544, 2392, 28888, 34588, 34889, 43395, 56793

Saken består av 2 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

# MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

# AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
NILS BAYS VEI 34

Dato: 27.04.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86469969
7118448

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 574

Vi viser til bestilling av 20230427 for NILS BAYS VEI 34.

## GNR. 52 BNR. 574

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1951.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

## 11835 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

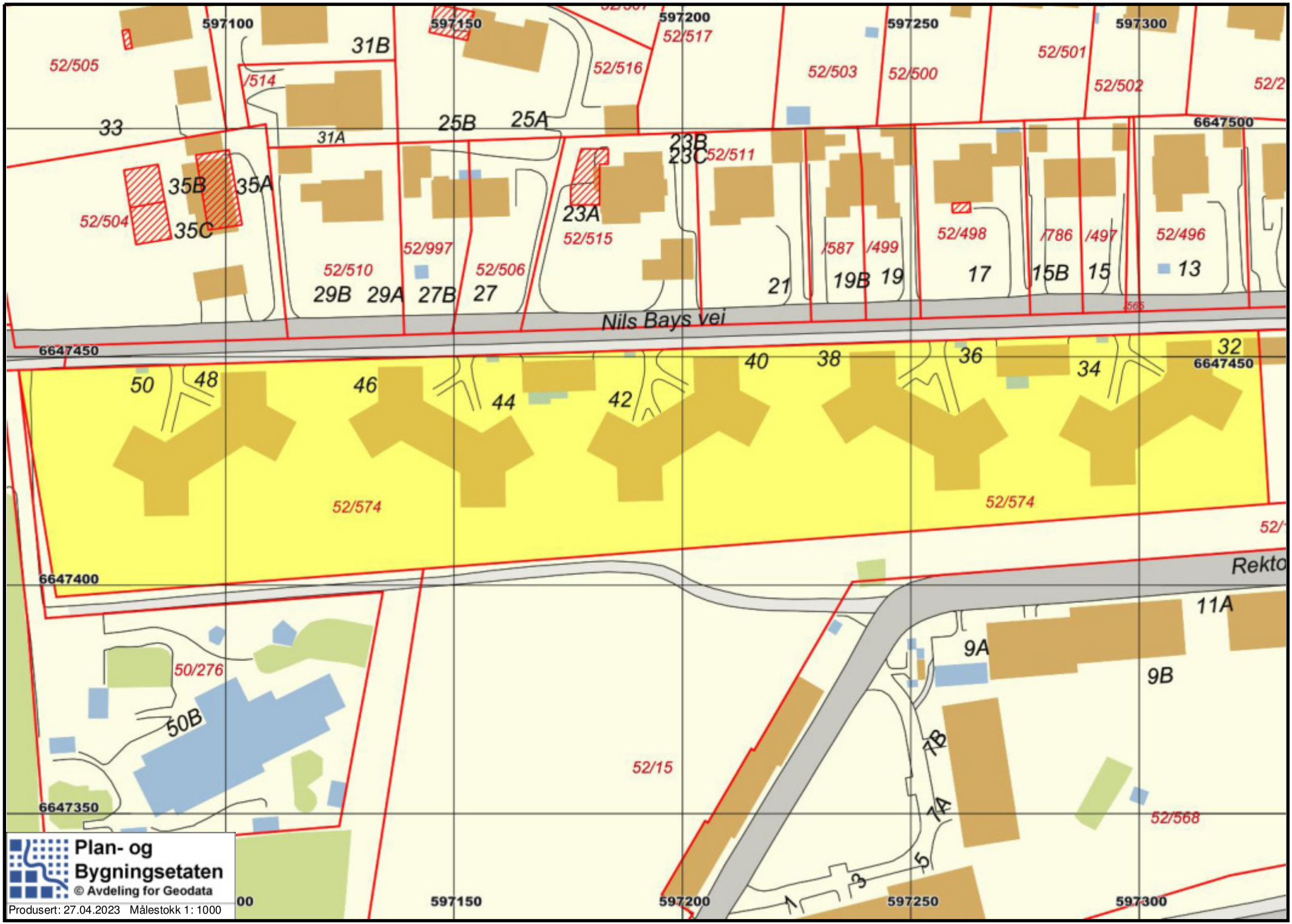
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597100
597150
597200
597250
597300
6647500
6647450
6647400
6647350
Nils Bays vei
Rekto
52/505
52/514
52/516
52/517
52/503
52/500
52/501
52/502
52/511
52/504
52/515
52/997
52/510
52/506
52/498
52/496
52/574
52/15
52/568
50/276
33
31A
31B
25B
25A
23B
23C
23A
35B
35A
35C
29B
29A
27B
27
21
19B
19
17
15B
15
13
11A
9A
9B
7B
7A
5
3
1
50
48
46
44
42
40
38
36
34
32
50B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.04.2023 Målestokk 1: 1000

# LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
21.06.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SANDRA KJELLSEN
Hafrsfjordgata 27 H0304
0268 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 848 528 722 Andelsnr 7

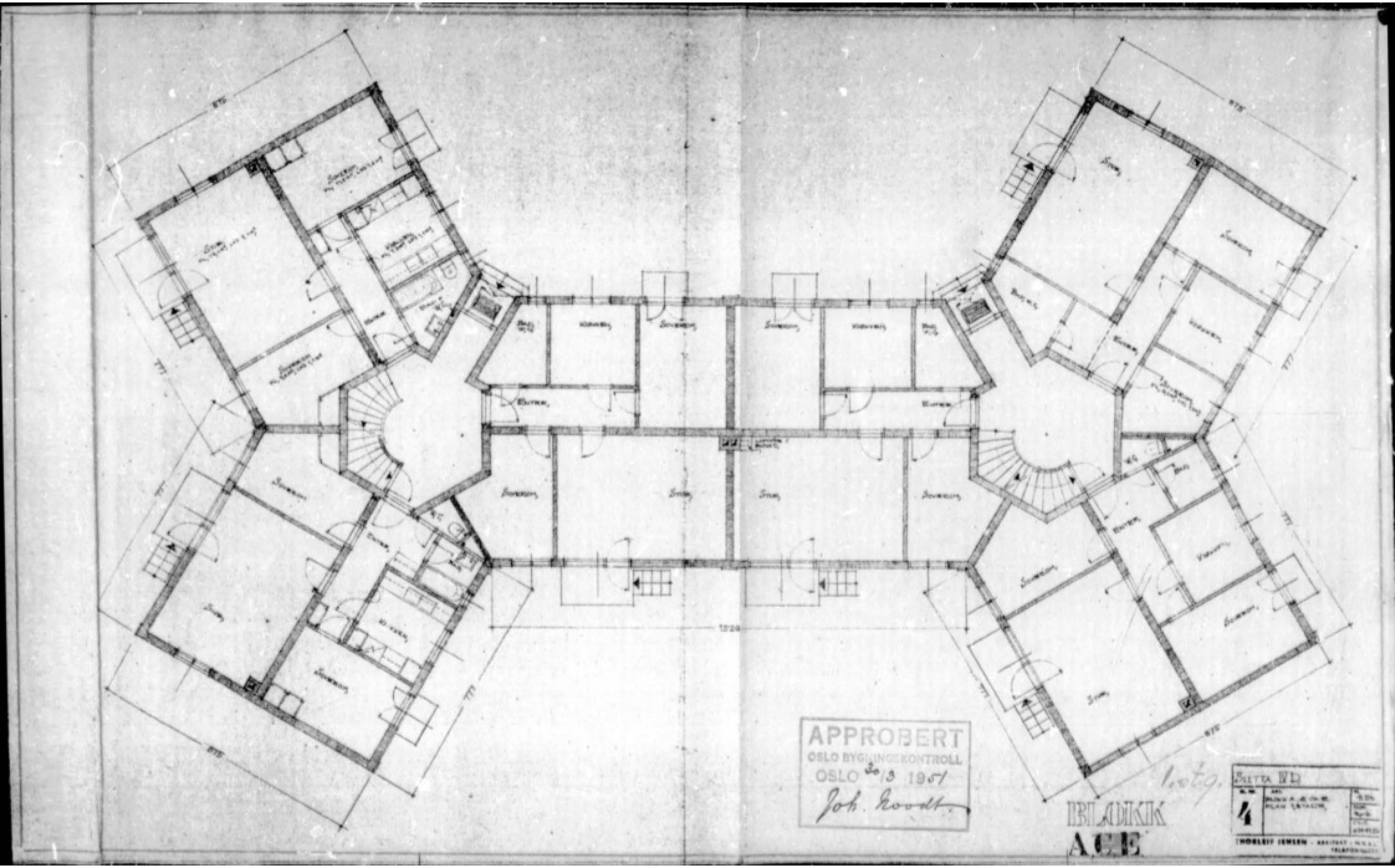
**Eiendommens adresse:**

Nils Bays vei 50, 0876 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2021:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 400 451 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 041 623 |

# NILS BAYS VEI 48-50 - VÅNINGSHUS - PLAN 1


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 30/3 1954
Joh. Knudtzon
1.etg.
BLADKIK
A.C.E.
4

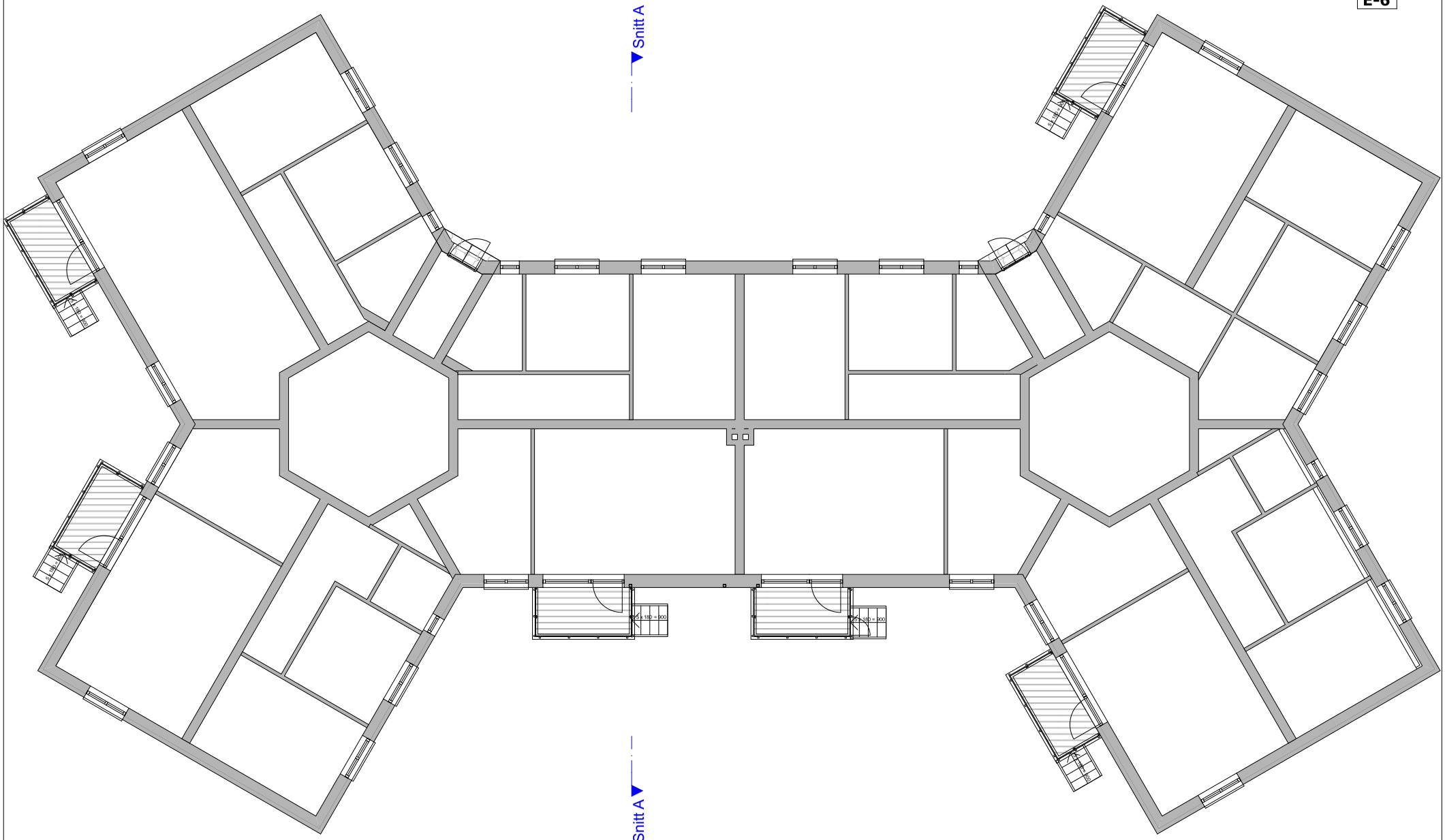
| 52 | 574 | Byggherre | Anmelder | Ansvarshavende | ARKIV: 4726 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | O.B.O.L. | Thorleif Gunnerud | | Tomt nr.: 48/50 til Nils Bachkes vei |
| | | | Gunnerudveien 5 | | Parsell nr.: Sted: Hvitla i Sogn kr. |
| | | | | | Ferdigattest: |

Bl. A. Areal 4D.

| Veiattest: Datum | Lnr. | Bilag | Kloakkattest · Innhold: | Feierattest: 24/10-57 | Hageplan forden: Eksp. | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 25/1-57 / Retur: 1.11.57 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25/11-51 | 69 | | Våningshus (10 hlg) | | 30/3 Godkj 29/1 - | | | Vann Kloakk |
| | 10/5 | | Vabo v/arkit. | | | | | |
| 1/2-51 | 1607 | | Protest fra Sofie Nissen m.fl. | | | | | |
| 31/3-51 | 4629 | | Disp. Ewb. f/ 2 Hyg. 26 " 5 leil. | | 24/4 51 } hvorth 15/4- | | | |
| 26/6-51 | 10142 | | Avsl. | | | | | |
| 23/8-51 | 13108 | | Disp. m/ Kom. bevilgn. 9 | | 3/3-52 Sfg. 18/12- | | | |
| 4/9-51 | 13749 | | Ansk. påtrenging | | D 11/9 - | | | |
| | | | Syntbell. | | 12/9-51 | | | |
| 8/9-51 | 14140 | | Vann. Disp. m/ Kom. 2 leil. | | 24/10-51 } hvorth 14/9 24/10- | | | |
| 2/10-51 | | | Avsl. | | Eiej Eidsvoll (840) | | | |
| 4/9-51 | 14443 | | | | | | | |
| 17-10-51 | 16138 | | Disp. for arb. omg. Kvittering for sakkyndighjelp fil Rkr. 102,00 1 leil. | | Gj. 25/10 i.s. | | | |
| 8/11-51 | | | Bygn. 1 leil. | | 8/11-51 Avsl. | | | |
| 27-11-51 | 19197 | | Ekt. for Sivil Forsvaret omg. til Fjellstrøm | | Hvorth. 27/11 Vedl. bl. B | | | |
| 27/10-52 | 16690 | | Skr. omg. søknad 4 leil. trukket fil trapperom uten lysåpninger i vin bram. | | 31/10-52 } D 25/10 - | | | |

A. B. 16/00 8-55. E. S. TRYKK

E-6




1:100 Etasje 1 ny sit.

Lokaliseringsfigur:

| Prosj.nr.: | Saksnr.: | Gnr./Bnr: | | Sign. | Saksbh. | Kontr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2013 065 | xxx xxx | 52/574 | | EB | LG | | |

Tiltakshaver:
Lersolveien borettslag
ved Turid Cordtsen, Nils Bays vei 32, 0876, OSLO

Enerhaugen Arkitektkontor AS
FJELLGATA 30 1 0566 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

Prosjekt/ Adresse:
Lersolveien borettslag
Nils Bays vei 48-50
0876, OSLO

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| A | 08.05.14 | Endret i gelender og dybde balkong | EB | |

| Fase: | Fag: | Målestokk: | Ark: |
|---|---|---|---|
| Rammesøknad | ARK | 1:100 | A3 |

Tegning:
Plan 1.etg. ny sit.

Dato: 11.02.2014

Tegningsnr.: A 120

Rev.:

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201402093-13
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Dato: 27.11.2015
Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | NILS BAYS VEI 48 - 50 | Eiendom: | 52/574/0/0 |
| Tiltakshaver: | Lersolveien Borettslag | Adresse: | Nils Bays vei 32, 0876 OSLO |
| Søker: | Enerhaugen Arkitektkontor AS | Adresse: | Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - NILS BAYS VEI 48 - 50

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201402093** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | A 010 | 08.05.2014 | 6/5 |
| Plan 1.etgasje | A 120 | 08.05.2014 | 6/7 |
| Plan 2.etgasje | A 121 | 08.05.2014 | 6/8 |
| Plan og oppriss balkong | A 122 | 08.05.2014 | 6/9 |
| Typisk snitt A-A | A 130 | 08.05.2014 | 6/10 |
| Fasade sør og nord | A 140 | 08.05.2014 | 6/11 |
| Fasade øst og vest | A 141 | 08.05.2014 | 6/12 |
| Detalj snitt balkongkonstruksjon | | | 6/13 |

Pålegget om ferdigstillelse av 19.03.2015 er med dette oppfylt.

**Sluttrapport for avfallshåndtering**
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.11.2015 av:***

***Inger Jul Hansen - Saksbehandler***
***Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Lisbeth Nordli***

Kopi til:
Lersolveien Borettslag, Nils Bays vei 32, 0876 OSLO, turidco@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Åpning mellom stue og soverom leilighet nr. 105.-1.etasje.

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løp |
|---|---|---|
| Nils Bays vei 48 | Gnr. 52. bnr. 574 | 72/822 |

Byggherre

John A. Johnsen
Nils Bays vei 48

OSLO 8

Ansvarshavende

HB/JG

Dato

19.april 1974.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Arbeidet er utført uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
H. Braathen

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

SH. C-16. ANDVORD.

# NABOLAGSPROFIL

# Nils Bays vei 50

Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 122 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Tåsen skole (1-7 kl.)<br>645 elever, 29 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Berg skole (1-7 kl.)<br>441 elever, 22 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Kringsjå skole (1-7 kl.)<br>410 elever, 19 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Nordberg skole (8-10 kl.)<br>497 elever, 28 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Vestre Aker skole (8-10 kl.)<br>30 elever, 29 klasser | 24 min<br>1.9 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 22 min<br>1.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Q-park Ullevål stadion (parkerings... | 13 min |
| Recharge Esso Sogn | 13 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Berg<br>Linje FB3A, FB3B, 23, 24 | 5 min<br>0.4 km |
| Berg<br>Linje 5 | 7 min<br>0.6 km |
| Gaustadalléen<br>Linje 17, 18 | 21 min<br>1.7 km |
| Nydalen T i Nydalsveien<br>Linje RE30, R31 | 26 min<br>2 km |
| Oslo S<br>Totalt 18 ulike linjer | 14 min<br>6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Rektorhaugen kanvas-barnehage (1-5...<br>95 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Ullevålsletta barnehage (0-5 år)<br>24 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Avd 408 Almelia barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 8 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Tåsen | 11 min |
| Rema 1000 Sogn | 11 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Tåsen Nærsenter | 11 min |
| Apotek 1 Tåsen Senter | 11 min |
| Ullevål Stadion Vinmonopol | 15 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Rektorhaugen | 3 min |
| Damefallet balløkke | 5 min |
| Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr... | 11 min |
| SATS Ullevaal Stadion | 13 min |

«Villabebyggelse og frodige hager.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/ Allé Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# 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**:
Nils Bays vei 50
Andelsnr. 7 Orgnr. 848528722 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
186-23-0218


**Meglerforetak:** Allé Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Melinda Vora

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 47 48 60 20

**E-post:** melinda@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