VÆKERØVEIEN 128H

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT
15.08.23

TAKSERING NORGE

VÆKERØVEIEN 128 H, 0383 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 955 0301 OSLO kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	08/08/2023
Utskriftsdato:	14/08/2023
Oppdragsnummer:	95117
Referansenr:	



JØRGEN BERTHEUSSEN
45515362
jb@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940).
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/95117

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i rekkehus med ekstern utebod.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg, ifølge eier.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel og pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1979, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normalt god og noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Malt overflater stue/kjøkken, entré og ett soverom.

2020:

- Ny kjøkkeninnredning og varmtvannsbereder.
- Malt overflater ett soverom.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Fredrik Aleksander Sirnes Engen
Takstmenn:	Jørgen Bertheussen
Befaring/tilstede:	Eier: Fredrik Aleksander Sirnes Engen , Takstmann: Jørgen Bertheussen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Om tomten:	Pent opparbeidet felles tomt med asfalterte gang- og kjøreveier, plenarealer, prydbusker og lekeapparater.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 28 Bnr: 955
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	22166.8 m^2
Hjemmelshaver:	Lysejordet Borettslag
Adresse:	Vækerøveien 128 H, 0383 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Lysejordet Borettslag
Organisasjonsnr:	948305097
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Fredrik Aleksander Sirnes Engen og Charlotte Andrea Hauge Handeland
Andelsnummer:	199

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/08/2023		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	07/08/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1979

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
2. etasje	66	66	0
Sum bolig:	66	66	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en ekstern utebod på ca. 2 m^2.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Omkledningsrom	

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel og pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.
- Trapper/svalgang i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Omkledningsrommet er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstod som omkledningsrom under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende arbeider: Ny varmtvannsbereder, tilkobling vann/avløp kjøkken.

Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider: 16.01.2020: Opplegg til ny kurs til kjøkken

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer i stue med tolags isolerglass, produsert i 1978.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer for øvrig med tolags isolerglass, produsert i 2012.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2012.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator integrert i induksjonstopp. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré og omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. TG 2 gitt på nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: En vegg i omkledningsrom mangler kledning. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken, soverom.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue/kjøkken og 13 mm i soverom. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 6 m^2. Fliser på dekke. Blomsterkasse utgjør rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 60 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i ett soverom.
Garderobeskap med speilfronter i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2019, montert i benkeskap på kjøkken.
Føler til automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Enkelte rør i kjøkken i plast. Hovedstoppekran er lokalisert i luke i omkledningsrom. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk gulvvarme i bad, entré, nordvestre hjørne av stue/kjøkken, omkledningsrom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom. Spalteventiler i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger ventil i kjøkkenet. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende. Det mangler luftespalte under dør mot bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Nevntet forhold kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen, og det er derfor gitt TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i omkledningsrom.

Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider:
16.01.2020: Opplegg til ny kurs til kjøkken

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ny kurs lagt opp ifm. kjøkken. Alder for øvrig er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG 2: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på anlegget, som i hovedsak fremstår noe nyere. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse: Badet har innredning av noe nyere dato. Bad for øvrig fremstår eldre.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern. Ett sluk/avløp er under dusjkabinett og derfor ikke besiktiget.

Tilstandsvurdering: Sluk skal monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

Det er observert rustdannelser i sluket. Det er ikke observert klemt tettesjikt i sluk. Forhold kan utgjøre en risiko ved eventuelle lekkasjer eller dusjing direkte på gulv.

Tg 2 er gitt på nevnte forhold, samt gulvkonstruksjonen, sluk og eventuelt vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Servant

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusjkabinett, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, rørkasse, og fast inventar. Dette er soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.
Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.
Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.
TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.
TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Areal:
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	117230070

Adresse	Vækerøveien 128H		
Postnummer	0383	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år8mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Econa Forsikring	**Polise/avtalenr.**	7089544
Selger1fornavn	Fredrik	**Selger1etternavn**	Engen
Selger2fornavn	Charlotte	**Selger2etternavn**	Handeland

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

Hvis ja, beskrivelse: Vi heller vann i sluke på badet da det i blant kommer lukt når det er lenge siden badet er brukt.

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

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

Kommentar: Ikke i perioden vi har bodd her, men forrige eier hadde firma for montering av innredning og toalett i 2019.

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

Firmanavn: Flexirørservice AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Vi hadde rørlegger fra Flexirørservice AS regi av nytt kjøkken og ny varmtvannsbereder i 2020. Tidligere eier hadde firma for rengjøring av avløpsrør i 2019.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Leiligheten ligger i 2. etg.

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: Leiligheten har ikke skorstein.

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

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 18.08.2023

Kommentar

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: Ikke i perioden vi har bodd her. Tidligere eier meldte om en skade i 2006. Ble utbedret i regi av borettslaget.

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: Ikke i perioden vi har bodd her. Tidligere eier meldte om en skade i 2006. Ble utbedret i regi av borettslaget.

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: T.R. Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når: I forbindelse med nytt kjøkken i 2020

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vi har samsvarserklæring fra elektriker (T.R. Elektro) på arbeidet gjort i forbindelse med nytt kjøkken.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Egeninnsats, satt inn lufteventil på det minste soverommet i 2023.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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 18.08.2023

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: Normal tilstandsrapport fra Taksering Norge. Se vedlegg.

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

Hvis ja, beskrivelse: Det kan dugge på vinduene ved koking av mye vann på kjøkkenet. Ikke vært noe problem for oss. Løst ved å lufte.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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
18.08.2023

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.

Handeland, Charlotte A H

Signert av

Engen, Fredrik A Sirnes

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
18.08.2023

VEDTEKTER
LYSEJORDET
BORETTSLAG

Vedtekter

for Lysejordet borettslag org nr 948305097

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.06. Endret i ordinær generalforsamling 25. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lysejordet 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 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 kap 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. Det henvises også til borettslagets "Byggveileder", som er retningsgivende for alle interne og eksterne bygningsmessige arbeider.

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, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

(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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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 LYSEJORDET BORETTSLAG.

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

L Y S E J O R D E T B O R E T T S L A G

Vedtatt på generalforsamlingen 21.05.81
Endret på generalforsamling 05.06.97
Endret på generalforsamling 21.05.08
Endret på generalforsamling 08.05.12
Endret på generalforsamling 21.05.15
Endret på generalforsamling 07.06.22

HUSORDENSREGLER OG UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR LYSEJORDET BORETTSLAG.

Innledning
Borettslagets navn er LYSEJORDET BORETTSLAG. Borettslaget er tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS), og er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i felleskap er økonomisk ansvarlig for at borettslagets eiendom blir holdt i best mulig og utmerket stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, trygge godt naboskap og sikre orden på borettslagets område.

Husordensreglene må ses i sammenheng med ”Vedtekter for Lysejordet borettslag” som ble vedtatt på generalforsamlingen 30.05.2006.Husordensreglene inngår som en del av vedtektene, det vil si at brudd på disse er et brudd på vedtektene.

§ 1. Styret
Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for borettslag tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS) § 9 foreskriver. Nevnte vedtekter gjelder for Lysejordet borettslag. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.

§ 2. Henvendelser til styret
Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig eller sendes som e-post til ”lysejordet@styrerommet.no”.

§ 3. Overlating av bruk
Bruksoverlating av leiligheten skal godkjennes av styret. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Andelseieren og brukeren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren, samt at husordensreglene overholdes. Brukeren må forplikte seg til å overta

andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

§ 4. Alminnelige ordensregler
Utgangsdørene i terrassehusene og dører til kjellere, garasje og andre fellesrom skal holdes låst.
Oppgangen i blokkene vaskes 1 gang i uken, fortrinnsvis på torsdager eller fredager.
Vindusvask foretas en gang pr. måned.

§ 5. Bruk av leilighet og andre rom
Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
Banking og boring i vegger må ikke foretas mellom kl. 20.00 og kl. 07.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.

Naboer bør varsles hvis man skal ha en festlig sammenkomst som
kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.
Man bør utvise mest mulig hensyn ved banking, boring o.l. på grunn av oppussing - vedlikeholdsarbeider.
Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.
Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

§ 6. Bruk av veranda/terrasse
Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover veranda- eller terrassekanten. Tørking av tøy må bare skje uten at det sjenerer naboer.

Grilling på terrasseblokkenes terrasser tillates ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill er forbudt. Det skal tas hensyn til naboer med tanke på røyk og matlukt. Gass skal ikke lagres innendørs, hverken i leilighetene, i garasjen eller i kjellerboder.

§ 7. Indre vedlikehold
Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. vedtektene.

§ 8. Fellesrom og oppganger
Brannforskriftene skal følges.
Det er kun barnevogner som kan settes i rommet like innenfor utgangsdørene i terrasseblokkene. Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom, egne kjellerrom eller på egne verandaer/terrasser.

Disse brannforskriftene tillater ikke at det er henges ut (eget) tøy, plasseres sko på gulvet eller i stativer i utenfor eller i tilknytning til egen inngangsdør, samt oppbevarer annet personlig løsøre i oppgangene.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, kjedesager og scootere eller lignende motoriserte redskaper i fellesrom eller egne kjellerboder.

Videre omfattes opphenging av bilder/plakater og utsetting av blomsterpotter

av de samme forskriftene. Bilder og plakater kan kun henges opp om de blir fast forankret/skrudd fast til veggen og ikke kan utgjøre et snublehinder ved en brannrømning. Blomsterpotter kan således ikke settes ut i oppgangen.

Feilplasserte gjenstander kan bli fjernet av styret eller vaktmester uten forutgående varsel. Hvis og når et bilde eller plakat fjernes fra veggen skal skruehull tettes og overmales. Flytte- og hjulmerker, etter transport av møbler, sykler og barnevogner, samt annet som etterlater merker på veggene skal fjernes av den eller de som påfører dem.

Branndører skal holdes lukket!
Det er ikke tillatt å sette opp branndørene mellom oppgangsseksjonene i terrasseblokkens underetasjer med gjenstander som hindrer dørene i å lukkes etter passering.

§ 9. Bruk av vaskeriene
Vaskeriene i terrasseblokkene, Vækerøvn. 118-126-130, kan benyttes av alle leieboere i borettslaget.

Vasketid reserveres ved å skrive seg opp i kalenderboken som ligger i vaskerommet. Vaskekort kjøpes hos vaktmesteren.

Hver enkelt kan forhåndsbestille inntil 6 timer pr. uke. Hvis forhåndsbestilt tid ikke benyttes innen 60 minutter etter reservert tidspunkt kan gjenværende vasketid benyttes av andre.

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til fredag mellom 08:00 – 20:00, og på lørdager mellom 08:00 – 16:00.

Vaskemaskinene er kun beregnet for alminnelig klesvask. Vaskeriene skal ikke brukes til vask av tyngre tekstiler som gulvtepper/filleryer, veggtepper, dyrebekledning, etc. Dette skader maskinene.

Hver enkelt bruker av vaskeriet plikter å tørke av vaskemaskinene etter bruk, samt å åpne dørene og alle lokk på vaskemaskinene.

Tørkerommene i vaskeriene er forbeholdt de som er satt opp med klesvask. Ut over dette er rommene åpne for alle med et klestørkebehov, innenfor de brukstidene som gjelder for vaskeriene.

Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester eller styret.

Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.

§ 10. Søppel
Etter pålegg fra Oslo kommune innførte borettslaget kildesortering i 2011. Det er viktig at alle beboere følger dette.

Papir og papp skal i egne papirbrønner ved innkjøring til garasjen; matavfall skal i grønn pose, plastavfall i lilla pose og restavfall i annen pose. Grønne og lilla poser fås gratis hos Rema 1000.
Glass og hermetikkbokser skal deponeres i containerne på grusplassen.

Farlig avfall og større (papp-)gjenstander skal ikke hensettes i søppelrommene eller ved papirbrønnene. Det skal fraktes til gjenbruksstasjonene; enten til Smedstad Gjenbruksstasjon eller bensinstasjonene på Røa eller Lilleaker for malingrester, løsemidler og tilsvarende kjemikaler.

Søppelrommene i terrasseblokkene skal alltid holdes låst.

§ 11. Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten forhåndsgodkjenning fra styret.

§ 12. Fellesområder
Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkeltes leilighet er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning.
Brukere av sandkassene/ lekeplassene skal rydde opp etter bruk og ellers gjøre sitt for orden og renhold på området.
Ikke kast eller etterlat mat o.l. på bakken i eller rundt sandkassene da dette blir mat for rotter, mus og duer.

§ 13. Kjøring og parkering
På borettslagets område har alle motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring i garasjen skal skje i gangfart (maks < 15 km) til enhver tid. Enhver fører av sykkel, el-sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registering av egen bil hos Østlandske Parkering AS (lysejordet@oparkering.no) . Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Beboerne må registre inn til Østlandske Parkering AS gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer. Besøksregistrering: www.ostlandskeparkering.no for at gjestene skal unngå parkeringsgebyr.

Parkering inne på boområdet og langs stikkveier er forbudt. Dette forbudet gjelder også håndverkere i den utstrekning de ikke vil sperre for annen kjørende aktivitet, som syketransport, TT-taxier (transport) og søppeltømmere bl.a. At denne parkeringsbestemmelsen overholdes pålegges den eller de i borettslaget som har bestilt håndverkertjenesten.

§ 14. Bruk av garasje
Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer og ikke parkeres til hinder for passerende biler.

Bildekk og andre oppbevaringsverdige gjenstander må ikke lagres eller hensettes slik at det kan bli til hinder for garasjerenhold eller bli stjålet. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.

Den enkelte bruker må selv sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Brannfarlig avfall som papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates på garasjeplassen. Det er ikke tillatt med reparasjoner og vask av bil i garasjen.

Enhver plikter å påse at uvedkommende ikke får eller har adgang til garasjen, for uten å påse at utgangsdøren er lukket etter passering.

Elektroniske garasjeportåpnere kan kjøpes hos vaktmester.

§ 15. Utleie av garasjeplasser
Det er i alminnelighet ikke anledning til å leie mer enn en ekstra parkeringsplass i garasjen.

Utleie av egen garasjeplass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget.

Andelseiere har videre ikke adgang til å avtale bruk eller utleie av egen garasjeplass, som gjesteparkeringsplass for annen beboer, parkering av campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy o.l. Disse gjenstandene skal ikke hensettes på borettslagets gjesteparkeringsplasser.

Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikles.

§ 16. Endringer av husordensreglene
Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.
Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

§ 17. Tolking av husordensreglene
Husordensreglene trer i kraft straks. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

BOLIG-
OPPLYSNINGER

Scenario Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Scenario v/Cecilie Frøshaug
Vækerøveien 205, 0751 OSLO
E-post: WM120_3001435@usermail.webmegler.no

7300172 461/2080 31.07.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.07.2023.

Boligselskap:	461 Lysejordet Borettslag	
Organisasjonsnr:	948.305.097	
Andelseier:	Charlotte A Hauge Handeland	Fredrik Engen
Leieobjektnr:	2080	
Adresse:	Vækerøvn 128 H, 0383 OSLO	
Andelsnummer:	199	
Borettsinnskudd:	kr 52.900,–	
Hjemmeside:	www.lysejordet.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. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 77342201.
- 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.
- Varmtvann: Leilighetene i terrasseblokkene har varmtvann inkl i leien. NB! KUN VARMTVANN.
- Barnehage - Møllefaret 38: Borettslaget har fortrinnsrett til inntil 60 % av barnehagens totale antall plasser (omlag 54 etter utvidelse fra to til fire avdelinger).
- Nøkler: Nøkler / portåpner til garasjen kan fås kjøpt ved henvendelse til styret.
- Når det gjelder salg av jur. andeler 10 % reglen stat/komm. er følgende rekkehus utenfor beregningen:
- Vækerøveien 118 E-H 4 leiligheter
- Vækerøveien 120 A-D 4 leiligheter
- Vækerøveien 122 A-D 4 leiligheter
- Vækerøveien 126 D-F 3 leiligheter
- Vækerøveien 126 G-K 4 leiligheter
- Vækerøveien 126 L-O 4 leiligheter
- Vækerøveien 128 A-C 3 leiligheter
- Vækerøveien132 P-R 3 leiligheter
- Vækerøveien 132 L-O 4 leiligheter
- SUM: 33 leiligheter
- Totalt 228 leil. - 33 = 195 leil. herav 10 % = 19 leil.tillatt stat/kom.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

- Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om selskapet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208133659	A	12.685.808,-	17 år 1 md.	12		Flyt	5,25%

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 3.892,– pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.936,-

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
	580,-	1.560,-	9.958,-	53.620,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208133659	52.786,-	361,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 19.07.2023

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 Ola Nicolai Thelin tlf.22 86 56 97 ev. pr. e-post: ola.nicolai.thelin@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/Borettslag Lysejordet Postb. 6666 St.olavspl, 129 OSLO, e-post: lysejordet@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 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

ÅRSMØTE
LYSEJORDET
BORETTSLAG



Årsmøte 2023

0461 Lysejordet Borettslag

OBOS

BESKYTTET

Til andelseierne i Lysejordet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 30. mai 2023 kl. 18:00 på Lysejordet skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lysejordet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lysejordet Borettslag
avholdes 30 mai 2023 kl. 18:00 På Lysejordet skole.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår at årets resultat dekkes fra egenkapital
3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret
4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Vurdering av vaktmestertjenester i borettslaget
   - **B)** Fartshumper i tillegg til borettslagets bomløsning
   - **C)** Videre utbygging i borettslaget og maks tillatt utnyttelse i regulering
   - **D)** Kartleggingsstøtte fra ENOVA til ENØK/ klima tiltak for borettslag
   - **E)** Brannvarslingsanlegg i parkeringsgarasje
   - **F)** Utskifting av vinduer og verandadører
   - **G)** Vindusutskiftning
   - **H)** Tillegg til Husordensreglenes § 4 - Retningslinjer for trampolinebruk
   - **I)** Forbud mot fyrverkeri på borettslagets område
   - **J)** Bedre utnyttelse av balkonger i borettslaget
   - **K)** Installering av varmepumper i rekkehusleilighetene
   - **L)** Alternative fyringsmuligheter
   - **M)** Valg av ny valgkomite

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **C)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
   - **E)** Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 12.05.2023
Styret i Lysejordet Borettslag

Anne Elvigen Evandt Anders Rosness Dahle Mona Elisabeth Gladhus Helene Lind Hopstock

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Styremedlem	Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 130 F
Styremedlem	Mona Elisabeth Gladhus	Vækerøveien 116 C
Styremedlem	Helene Lind Hopstock	Vækerøveien 118 D
Varamedlem	Jan Robert Søderstrøm	Vækerøveien 132 A
Varamedlem	Therese Holm Thorvaldsen	Bjørnerabben 31
Varamedlem	Tina Marie Røhr Trøa	Vækerøveien 130 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Varadelegert	
Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 130 F

Kontaktinformasjon

Styret
Styret ønsker god dialog med beboerne. Det kan kommuniseres med styret på vibbo.no/lysejordet, ved mail til lysejordet@styrerommet.no eller å legge henvendelser i postkassen utenfor styrerommet.

Vibbo
Vibbo er en viktig informasjonskanal, som forenkler kommunikasjonen mellom styret og beboerne. Informasjon om borettslaget og borettslaget finner du ved å logge deg inn på Vibbo.no. Vibbo skal inneholde svarene på mange av/de fleste spørsmål som beboerne har. Styret oppfordrer beboerne til å gjøre seg kjent med Vibbo og særlig informasjon under vignetten Tema. Styret legger inn som et Tema på Vibbo dersom vi får det samme spørsmålet flere ganger.
Styret ønsker at Vibbo skal være en positiv informasjonskanal, hvor det oppfordres til høflighet og respekt. Spørsmål blir besvart så raskt som mulig. Det oppfordres til å benytte Vibbo som kommunikasjonskanal mellom borettslag/Styret og andelseier.

BESKYTTET

Generelle opplysninger om Lysejordet Borettslag
Borettslaget består av 228 andelsleiligheter.
Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948305097, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 955 956

Første innflytting skjedde i 1979. 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.

Lysejordet 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.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra elbillading.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader knyttet til vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

BESKYTTET

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 3 800 000 til løpende drift og vedlikehold.

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 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 Lysejordet Borettslag.

Lån
Lysejordet Borettslag har lån i Eika. Lånet har en flytende rente på 4,4 %. Gjenstående løpetid er 17 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% for 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 13 % økning av felleskostnadene
fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Lysejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysejordet 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.

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, 3. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 097, KUNDENR. 461

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.		**3 397 107**	**3 743 507**	**3 397 107**	**1 726 416**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 223 661	180 393	-721 620	-1 503 850
Tilbakeføring av avskrivning	15	115 170	111 346	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0	-1 583	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	21 167	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-52 500		
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-560 976	-605 222	-610 000	-524 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 224	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 670 691**	**-346 399**	**-1 331 620**	**-2 027 850**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 726 417**	**3 397 108**	**2 065 487**	**-301 434**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 440 953	3 843 845
Kortsiktig gjeld	-714 536	-446 738
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 726 417**	**3 397 107**

BESKYTTET

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 097, KUNDENR. 461

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 102 836	10 102 768	10 103 000	10 791 000
Vaskeri		0	6 700	0	0
Andre inntekter	3	279 152	179 846	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 381 988**	**10 289 314**	**10 103 000**	**10 791 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-31 020	-31 020	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-220 000	-250 000
Avskrivninger	15	-115 170	-111 346	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-10 670	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-224 350	-218 875	-225 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-17 386	-50 321	-15 000	-15 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-45 600
Drift og vedlikehold	8	-3 939 944	-3 136 082	-3 620 000	-3 800 000
Forsikringer		-1 210 996	-1 076 541	-1 160 000	-1 350 000
Kommunale avgifter	9	-2 030 571	-1 946 134	-1 997 000	-2 420 000
Energi/fyring	10	-935 218	-898 782	-1 025 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 309 802	-1 132 679	-1 150 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	11	-1 241 466	-1 103 289	-1 069 000	-1 157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 369 253**	**-9 981 337**	**-10 567 620**	**-11 670 850**
DRIFTSRESULTAT		**-987 265**	**307 977**	**-464 620**	**-879 850**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	139 273	124 582	0	0
Finanskostnader	13	-375 669	-252 166	-257 000	-624 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-236 396**	**-127 584**	**-257 000**	**-624 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 223 661**	**180 393**	**-721 620**	**-1 503 850**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	180 393		
Fra opptjent egenkapital		-1 223 661	0		

BESKYTTET

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 097, KUNDENR. 461

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	15	775 542	890 712
Miljøbankkonto, øremerket		245 660	0
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 455 467**	**54 324 977**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		105	-1 198
Forskuddsbetalte kostnader		22 394	20 539
Andre kortsiktige fordringer	17	11 202	10 651
Driftskonto OBOS-banken		996 999	2 216 000
Sparekonto OBOS-banken		1 410 252	1 597 853
SUM OMLØPSMIDLER		**2 440 953**	**3 843 845**
SUM EIENDELER		**56 896 420**	**58 168 822**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		26 881 453	28 105 113
SUM EGENKAPITAL		**26 904 253**	**28 127 913**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 888 995	13 449 971
Borettsinnskudd	19	16 144 200	16 144 200
Avsetning bomiljøtiltak	20	244 436	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 277 631**	**29 594 171**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		614 333	287 842
Påløpte kostnader		100 203	0
Annen kortsiktig gjeld		0	158 896

BESKYTTET

SUM KORTSIKTIG GJELD	**714 536**	**446 738**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**56 896 420**	**58 168 822**
Pantstillelse	57 488 400	57 488 400
	0	0
Garantiansvar		

Oslo, 28.04.2023
Styret i Lysejordet Borettslag

Anne Elvigen Evandt /s/ Anders Rosness Dahle /s/ Mona Elisabeth Gladhus /s/

Helene Lind Hopstock /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.

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

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

BESKYTTET

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 932 280
Eiendomsskatt	537 908
Trappevask	140 400
Leietillegg påbygg	26 556
Bod	3 600
Andre overfør./anvendelser, Eiendomsskatt	-537 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 102 836**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	12 100
Lading av EL-bil	63 715
Fakturert Evbox	119 921
Kontantoppgjør Gjensidige	72 197
Nettinnbetalinger	7 269
Nøkler	3 950
SUM ANDRE INNTEKTER	**279 152**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 386
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 386**

BESKYTTET

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeid-Nortekk AS	-259 830
Hilmatis AS- Diverse Arbeider	-1 255 367
Byggmester Sundberg AS-Diverse Arbeider	-1 180 035
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 695 232**
Drift/vedlikehold bygninger	-348 913
Drift/vedlikehold VVS	-228 643
Drift/vedlikehold elektro	-50 228
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-170 887
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 205
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 441
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 021
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-62 490
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-165 680
Egenandel forsikring	-106 079
Kostnader dugnader	-5 124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 939 944**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 256
Vann- og avløpsavgift	-1 247 966
Renovasjonsavgift	-779 349
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 030 571**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-578 790
Strøm oljefyr el.bereder	-356 429
SUM ENERGI / FYRING	**-935 218**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-47 189
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-65 448
Driftsmateriell	-7 414
Vaktmestertjenester	-357 273
Vakthold	-149 338
Renhold ved firmaer	-234 493
Snørydding	-233 841
Gressklipping	-109 146

BESKYTTET

Andre fremmede tjenester	-6 728
Kontor- og datarekvisita	-738
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-6 170
Porto	-600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-195
Bank- og kortgebyr	-4 187
Velferdskostnader	-11 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 241 466**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 623
Kundeutbytte fra Gjensidige	124 296
SUM FINANSINNTEKTER	**139 273**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-374 369
Renter på leverandørgjeld	-1 300
SUM FINANSKOSTNADER	**-375 669**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1979	51 200 000
SUM BYGNINGER	**51 200 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.28/bnr.955 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	243 125	
Avskrevet tidligere	-243 124	
		1
Innredning		
Kostpris	52 500	
Avskrevet tidligere	-2 500	
Avskrevet i år	-7 500	
		42 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	70 675	
Avskrevet tidligere	-44 174	
Avskrevet i år	-7 068	
		19 434
Lekeapparat		

BESKYTTET

Tilgang 2020	330 651	
Avskrevet tidligere	-46 842	
Avskrevet i år	-33 065	
		250 744
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	655 000	
Tilgang 2020	20 375	
Avskrevet tidligere	-144 974	
Avskrevet i år	-67 538	
		462 864
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**775 542**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-115 170**

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andel lån Barnehage, Oslo kommune	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**122 512**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Evbox-Des 2022	11 202
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 202**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS 2
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	11 750 029	
Nedbetalt i år	560 976	
		-12 888 995
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 888 995**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-16 080 300
Øket 1998	-63 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 144 200**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Miljøtilskudd-OBOS	-244 436
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-244 436**

BESKYTTET

3. Godtgjørelser

A) Styret

Beskrivelse:
Styret ønsker å gjøre styrearbeid mer attraktivt for våre andelseiere. Styrearbeid er spennende, og deltagelse gir muligheten til å gjøre en forskjell. Borettslaget er fra 1979, og det er således spennende og lærerikt, men til tider arbeidskrevende med stadig vedlikehold, rehabiliteringer og skadeutbedringer.

Lysejordet borettslags styrehonorar ligger under gjennomsnittet for tilsvarende honorar i OBOS-borettslag. Gjennomsnittlig styrehonorar i Obos for boliger opp til 250 enheter, er kr 1560 pr bolig, tilsammen kr. 355.680. Lysejordet borettslag består av 228 enheter. Ett insentiv for å trekke beboere til styrearbeid er lønn for strevet. Styret foreslår å øke dagens styrehonorar med 12% til kr. 280.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

4. Innkomne forslag

A) Vurdering av vaktmestertjenester i borettslaget

Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Snøbrøytingen i borettslaget har i noen år nå vært av dårlig kvalitet. Det brøytes for sent, som oftest over et døgn etter at snøen har falt, og det brøytes for dårlig. Plogen eller fresen går ikke ned til asfalten, så snøen blir mer gnidd utover enn fjernet. Resultatet er at nysnøen blir tråkket ned og pakket sammen både før og etter at det brøytes, slik at det bygger seg opp tykke lag med hardpakket snø, som så blir til tilsvarende tykke lag av blank is når det er mildvær. Framkommeligheten for barnevogner og eldre/bevegelseshemmede er i lange perioder svært dårlig, og det er farlig for dem som er dårlige til bens og kanskje er benskjøre. De mest utsatte må derfor i perioder holde seg inne. Det kompenseres forsøksvis med store mengder strøgrus, slik at det blir tykke lag med grus på asfalten når snøen og isen smelter, og dette er også uheldig for framkommeligheten for sykler og andre framkomstmidler med hjul.

I vårt naboborettslag blir snøen brøytet fortløpende og grundig, og framkommeligheten er av en helt annen klasse enn hos oss.

Jeg er godt kjent med at borettslaget ikke har hatt direkteansatt vaktmester på mange år. Dette ble vel avsluttet mens den forrige vaktmesteren, Halvorsen, fortsatt var aktiv. Den gang ble det vel endret til at han ble ansatt i ISS med ansvar for vårt borettslag, slik at mye fortsatte som før i praksis, men uten at borettslaget måtte ta på seg arbeidsgiveransvaret. Halvorsen var en meget pliktoppfyllende og dedikert mann, og med tilgang til maskinparken i borettslaget/ISS fungerte det veldig bra. Veiene var alltid brøytet før vi dro på jobb, og alt var på stell. Da han så gikk av med pensjon, er mitt inntrykk at ting begynte å rakne. Oppgavene ble fordelt på flere personer, og ingen føler ansvar for helheten, og vårt borettslag blir ofte lavt prioritert. Resultatet er, som jeg har gjort rede for ovenfor, at brøyting blir utført sent og til dels med uegnet redskap. Graset blir klipt jevnlig, men en del ganger altfor kort, slik at graset blir tørt og glissent. Ingen tar seg av ballplassen. Osv., osv. I tillegg har jeg inntrykk av at denne ordningen gir styret mye merarbeid iom. at det blir dem som må koordinere og organisere arbeidet; bestille feiing av gangveiene, vask i garasjen osv., uten at gevinsten står i forhold til innsatsen. Dette må ikke oppfattes som kritikk av styret; det er rammebetingelsene som det må gjøres noe med.

Forslagsstiller ber om at årsmøtet pålegger styret å ta opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandle nåværende avtale eller inngå ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget. Det virker som de har noe å lære oss. Det økonomiske bør ikke være en begrensning; slik vi har det nå, kan vi rett og slett ikke ha det.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslag om vurdering av nåværende vaktmestertjeneste i henhold til forslagsstillers forslag.

Forslag til vedtak:
Styret tar opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandler nåværende avtale eller inngår ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget.

B) Fartshumper i tillegg til borettslagets bomløsning
Saken er fremmet av: Erik Skare
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det foreslås at Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annen motorisert kjøretøy – for eksempel elsparkesykler – som kjører i høy hastighet gjennom borettslaget uten å ta hensyn til fotgjengere, barn som leker eller eldre.

Bommene i Lysejordet borettslag er svært effektive for å begrense bruken av bil i gatene våre. Dette er et viktig tiltak som bidrar til å gjøre borettslaget vårt sikkert for lekende barn og fotgjengere i alle aldere. Likevel har vi de siste årene sett en økende bruk av annen motorisert kjøretøy. Dette gjelder særlig bruken av elsparkesykler.

Fordi bommene ikke er laget for den nye utviklingen i det trafikale veibildet hindrer de ikke elsparkesykler som kjører over 20 kilometer i timen (og langt høyere hvis det er snakk om privat innkjøpte elsparkesykler). Bommene får dem heller ikke til å begrense farten. Tvert imot blir elsparkesyklene presset ut til siden hvor sjansen er større for å treffe barn eller andre som løper ut fra utgangspartiene eller uteområdene til de som bor i første etasje. Gitt farten og vekten på moderne elsparkesykler sier det seg selv at det kan bli fatalt hvis en på to år blir meid ned.

I følge Trygg Trafikks nettsider er de vanligste årsakene til ulykker med elsparkesykler i aller høyeste grad relevante for boforholdene i Lysejordet borettslag:
· manglende kontroll hos mange førere
· mulighet for å kjøre i høy fart i omgivelser med mye mennesker og liten plass
· utleiesystemet gjør at hvem som helst kan bruke dem uten erfaring

Det er derfor ønskelig at borettslaget gjør som Elvefaret borettslag og setter i gang montering av fartsdumper som på kort sikt får motoriserte kjøretøy til å senke farten når de kjører gjennom Lysejordet, og på lengre sikt begrenser trafikken hos oss om sommeren.

Styrets innstilling:
Styret viser til vedtak ved Generalforsamlingen 2022 hvor det ble vedtatt å opprettholde antall bommer i borettslaget. Bomløsningen er vedtatt med hensyn på trygg ferdsel og redusert hastighet på kjøretøy. Borettslagets beboere er av ulike kategorier; gammel og ung, og ikke alle er like raske til bens. Det bør tilstrebes både trafikksikkerhet og fremkommelighet i borettslaget som derfor bør ha en universell utforming/livsløpsstandard.

Det innkomne forslaget til Generalforsamlingen vedrørende ekstra fartsreduksjon ved bruk av fartsdempere i borettslaget vil redusere hastigheten på alle typer kjøretøy, men vil ikke øke fremkommeligheten i borettslaget.

Styret foreslår å legge ned humper på strekninger med høy hastighet, men til gjengjeld låse en til to bommer i åpen stilling på hhv. øvre og nedre vei som en prøveordning.
Styret anbefaler at styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak:
Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annen motorisert kjøretøy.

C) Videre utbygging i borettslaget og maks tillatt utnyttelse i regulering.
Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det er mange i borettslaget som ønsker å utvide sine boliger.

Reguleringsplanen for vårt område legger begrensinger på hvor mye areal som totalt kan bebygges innenfor borettslaget. Her nærmer vi oss nå raskt maks utnyttelse.

Byggeveilederen for borettslaget viser mulige utvidelser i forhold til maks utnyttelse i regulering.

Utbygging av nye arealer med nye tak, utover løsninger angitt i byggeveilederen, «spiser» derfor av det totale arealet som tillates for området.

Mange boliger har allerede bygd ut sine mulige arealer. Mange boliger har enda ikke bygd ut sine mulige arealer, men ønsker muligheten til dette i nær fremtid.

Det er ønskelig at borettslaget innhenter en oversikt på hvor mye som faktisk er bygd ut i borettslaget, og hvilke boliger dette gjelder. Dette for at det reelt skal være mulig for øvrige boliger å utvide sine boliger iht. viste løsninger i byggeveileren. Hvis ikke, kan det fort resultere i at maks utnyttelse er nådd pga øvrige utbygginger.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget hvor det skal utarbeides en oversikt over hvor mye som er bygd ut totalt i borettslaget, hvor mye av Byggveilederens godkjente utbyggingsløsninger som er gjennomført, samt hvor mye av Byggveilederens utbyggingsløsninger som gjenstår. Det understrekes at Byggveilederen er forhåndsgodkjent og påvirker ikke en eventuelt senere utbygging i henhold til denne. Byggveilederens tillatelse følger boligen og ikke andelseier.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter oversikt på utbygde arealer og hvilke boenheter dette gjelder. En oversikt vil vise hvor mye areal som totalt kan bygges ut videre innenfor området. Søknader om fremtidige utvidelser av boliger, skal prioritere boliger som ikke har benyttet sin mulighet for utvidelse iht byggeveilederen. Om styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan bistå styret med dette arbeidet.

D) Kartleggingsstøtte fra ENOVA til ENØK/ klima tiltak for borettslag.
Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det er ønsket av flere beboere, at man kartlegger mulige ENØK tiltak, før man beslutter hvilke klima tiltak som er mest gunstig for vårt borettslag.

Vårt borettslag ligger bl.a. svært godt plassert i forhold til mulighet for solcellepanel (et av de beste områdene i Oslo vest ifølge solkart for Oslo). Oslo kommune har nylig økt støtten til borettslag for etablering av solceller. Man kan frem til 2024, søke om å få dekket 35% av investeringskostnadene, maks 1,8 millioner.

Borettslag kan få støtte av ENOVA til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak.

Støtten fra ENOVA skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse.

Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales.

Støttenivå:

Støttenivået avhenger av antall boenheter, kostnader med gjennomføringen av kartleggingen og om man etter kartleggingen signerer kontrakt på gjennomføring av kartlagte energibesparende tiltak.

Støtte til boenheter over 200 enheter (Lysejordet Borettlag):

Maks 50 % opp til 350 000 kr (dersom kun utredning).
Maks 75 % opp til 525 000 kr (dersom tiltak gjennomføres).

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Styret sørger for å sende søknad om midler til kartlegging av ENØK tiltak til ENOVA. Hvis styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan utarbeide søknaden på vegne av styret og borettslaget. Forslagsstiller kan gjerne delta i komiteen. Dersom søknaden innvilges, må styret eller komiteen, følge opp med å engasjere en kompetent aktør som kan levere en kartleggingsrapport iht krav fra ENOVA. Arbeidet igangsettes så raskt som mulig, pga begrenset tidsrom for ekstra støtte fra Oslo Kommune (ut 2023).

E) Brannvarslingsanlegg i parkeringsgarasje
Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det er pr i dag ikke brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.

Nå som flere og flere beboere anskaffer seg el-bil og el-ladere i garasjen, utgjør dette en stor risiko i forhold til brann og brannutvikling.

Et brannvarslingsanlegg vil sikre rask responstid og kunne hindre utvikling.

Et anlegg som er FG godkjent og tilpasset vår type garasje, kan kobles direkte opp mot alarmsentral og brannvesen.

Dette vil også kunne gi en betydelig reduksjon i borettslagets bygningsforsikring.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget og innstiller på at arbeidet med vurdering av FG godkjent varslingsanlegg installeres i garasjen.

Forslag til vedtak:
Det monteres brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.

F) Utskifting av vinduer og verandadører
Saken er fremmet av: Unni Skjelnes
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Vinduene og verandadørene i borettslaget er dessverre svært gamle og bør skiftes ut. Utskiftning av vinduer og verandadører vil være bra for miljøet, og gi oss som bor her lavere strømregninger. I følge Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i boliger. Det betyr at det er store summer å spare. Nå kan vi også få økte tilskudd fra Oslo kommune til å skifte ut vinduene og verandadørene.

Økte tilskudd fra Oslo kommune til borettslag gjelder i perioden fra og med 21. september 2022 og til og med 31. desember 2023. Tilskuddet til utskifting av vinduer og verandadører er 750 kr per kvadratmeter. Borettslaget kan også få støtte til rådgivning i forbindelse med tiltaket. Interesserte beboere kan lese mer om støtteordningen her: https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer

Styrets innstilling:
Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduene i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente anbud fra konkurrende leverandører.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret sørger for å sende en søknad til Oslo kommune om tilskudd til utskiftning av vinduer og verandadører i borettslaget i henhold til retningslinjer og krav så snart som mulig. Så snart styret har fått svar på søknaden, igangsetter styret arbeidet med å innhente tilbud fra 3 kompetente leverandører, deretter velge leverandør og igangsette arbeidet med utskifting av vinduer og verandadører. Styret kan også søke om rådgivning i forbindelse med tiltaket hvis de ønsker det.

G) Vindusutskiftning
Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Vinduene i borettslaget er skiftet i to omganger, men fortsatt gjenstår det å skifte ut de store, faste vinduene i stuene, som har svært dårlig isoleringsevne. Med dagens høye strømpriser koster varmetapet her oss ikke ubetydelige summer, og i tillegg danner det seg lett kondens, som fukter ned bunnkarmen, slik at malingen flasser av, og treverket så trekker til seg vann. Det haster med å få skiftet disse vinduene, og forslagstiller ber om at årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduene i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente anbud fra konkurrende leverandører.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.

H) Tillegg til Husordensreglenes § 4 - Retningslinjer for trampolinebruk
Saken er fremmet av: Styret
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det vises til Generalforsamlingsvedtak i 2022 hvor det ble vedtatt at Styret i Lysejordet borettslag utarbeider retningslinjer for trampolinebruk.

Styret har utarbeidet retningslinjer for montering og bruk av trampoliner i borettslaget. Retningslinjene vil bli inkludert i husordensreglenes § 4 - Bruk av veranda og terrasse.

Følgende foreslås lagt inn som tillegg til Husordensreglenes § 4, etter siste punktum:

Andelseier skal avtale med nærmeste nabo(er).

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier. Trampoliner kan ikke monteres på borettslagets fellesareal. Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nabo(er).

Forslag til vedtak:
Foreslått tekst tillegges husordensreglenes §4.

I) Forbud mot fyrverkeri på borettslagets område
Saken er fremmet av: Unni Skjelnes
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
På nyttårsaften ble det skutt fyrverkeri inne på borettslagets område, på gangstien i retning huset vårt. Vi kom gående fra sletta midt oppi oppskytingen og opplevde situasjonen som både utrygg og brannfarlig. Av hensyn til sikkerheten for beboerne og av hensyn til brannsikkerheten foreslås det at husordensreglene endres.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget og innstiller på at arbeidet med vurdering av FG godkjent varslingsanlegg installeres i garasjen.

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes §12 endres og suppleres med en ny regel: Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

J) Bedre utnyttelse av balkonger i borettslaget
Saken er fremmet av: Unni Skjelnes
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det er i forhold til tillatt utbygging dessverre svært lite areal igjen i borettslaget til tillatt utbygging. I fjor kom det et forslag om å utvide balkonger som ville vært til fordel kun for noen type rekkehus i borettslaget. Fremfor å legge til rette for utbygging av utvalgte balkonger, bør vi finne løsninger som kan komme alle beboere til gode. En slik løsning kan være å se nærmere på store, gamle balkongkassene i borettslaget.

På grunn av de store balkongkassene er mange av balkongene i borettslaget svært smale og vanskelig å utnytte. Det blir for trangt å sitte flere rundt et bord, og man må isteden sitte ved siden av hverandre på rekke. Fordi balkongkassene er så dype, stjeler de mye gulvareal. En lettere og smalere rekkverksløsning, for eksempel glass/spiler, vil frigi verdifullt gulvareal og gi større dybde på balkongene. Da blir balkongene lettere å møblere og bedre å anvende.

Det er også en utfordring av standardløsningen for utbygging av stue/kjøkken for type A-rekkehus medfører at man erstatte store vinduer med et relativt lite vindu for å utnytte alt arealet på balkongene. Det gir dårlig lysinnslipp. Samtidig som man vurderer en alternativ løsning på rekkverk for alle beboere som ønsker det, bør man også vurdere en alternativ utbyggingsløsning for stue/kjøkken i A-type rekkehus, som står i stil med den nye rekkverksløsningen og som sikrer optimal utnyttelse av balkongen og godt dagslys.

Det er viktig å presisere at et nytt alternativ til rekkverk og utbygging under tak ikke vil gå på bekostning av det lille arealet som er igjen til tillatt utbygging. Et alternativ til dagens balkongkasser og ny utbyggingsløsning med større vinduer for type A rekkehus vil imidlertid medføre en fasadeendring. Det er derfor svært viktig at man finner gode løsninger rent utseendemessig, løsninger som står i stil med resten av bygningsmassen og som tar vare på den flotte arkitekturen i borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret stiller seg positiv til endring av verandaer/terrasser og fjerning av terrassetrau. Styret foreslår at styret utreder byggmessige forsvarlige løsningsforslag om endring av terrasser/verandaer evt. fjerning av terrassetrau.
Styret gjør oppmerksom på at alt arbeidet med fjerning av terrassetrau og oppsetting av nytt rekkverk må bekostes av andelseier.

Forslag til vedtak:
Styret nedsetter en komite som utarbeider generelle retningslinjer for mulighet til fjerning av balkongkasser og installering av nytt type rekkverk som kan komme alle type rekkehus og leiligheter i borettslaget til gode. Komiteen vurderer også en ny løsning for utbygging av stue/kjøkken for type A rekkehus som står i stil med den nye rekkverksløsning og som sikrer både godt dagslys og optimal utnyttelse av balkongene. Retningslinjene må sikre visuelt gode og helhetlige løsninger i tråd med resten av bygningsmassen. De nye retningslinjene vil innebære en oppdatering av byggeveilederen fra 2012. Forslagsstiller kan gjerne være med i en slik komite, og vet også om flere andre beboere som vil bidra til dette arbeidet.

K) Installering av varmepumper i rekkehusleilighetene
Saken er fremmet av: Styret
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det vises til sak til Generalforsamlingens 2022 vedrørende installering av varmepumper i rekkehusleilighetene. Generalforsamlingen avviste saken.

Styret mottar flere henvendelser vedrørende installasjon av varmepumper i rekkehusleilighetene. På grunn av økte strømpriser og derved utforutsigbare strømutgifter er det nødvendig med mer fleksibel, effektiv og kostnadsreduserende oppvarming av rekkehusleilighetene. Et alternativ til dette er mulighet for installering av varmepumpe.

Det vises til at våre naboborettslag Rønningen og Elvefaret begge har godkjent installering av varmepumper i rekkehusleiligheter.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på at det blir startet en evaluering vedrørende installering av varmepumper. Det vil bli utarbeidet med hensyn til hvilke type leiligheter dette gjelder, på type varmepumpe, plassering av viften og produsert støy. Beboer må selv stå for alle kostnader relatert til installering og vedlikehold av varmepumpen.

Forslag til vedtak:
Det godkjennes at styret foretar vurdering av installering av varmepumper og retningslinjer for installering av disse. Retningslinjene sendes på høring til andelseierne for eventuell godkjenning.

L) Alternative fyringsmuligheter
Saken er fremmet av: Jan-Robert Søderstrøm
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Borettslaget fikk i år merke hvor sårbare vi er hvis strømmen går. En trafostasjon falt ut og vi sto uten strøm til oppvarming og til matlaging, - for noen et døgn.

Borettslaget har ikke alternative oppvarmingsmuligheter. Det er ikke utstyrt med alternativ til oppvarming eller til matlaging. I tillegg er strømprisen på sikt uforutsigbar. Med hensyn på den enkeltes beredskap bør borettslaget fokusere på andre muligheter varmekilder.

Selv om noen av disse alternativene ikke er tidsmessig miljøvennlige, er det uansett livsviktig for beboerne å ha andre muligheter til oppvarming og til muligheter for matlaging.

Generalforsamlingen vedtar at følgende alternative varmekilder til husholdningen vurderes: Gass: Komfyr, gass-peis, og gass oppvarming; Ved: Peis, peis-ovn, m/evnt. annen fyringsalternativer i peisen; Bensin/Diesel: Nødstrøm aggregater over kortere tidsrom.

Forslag til vedtak:
Alternative varmekilder til husholdningen i Lysejordet borettslag skal vurderes.

M) Valg av ny valgkomite.
Saken er fremmet av: Jeanette Alvestad
Sakens Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Valg av styre og valgkomite er viktige anledninger for å øke mangfoldet i organisasjonen.

Valgkomiteens arbeid har stor betydning både for å få kontinuitet, fornyelse og mangfold i styret.

Da tidligere medlemmer av valgkomiteen fratrådte sist vår, er det ønskelig at det velges en ny valgkomite under årets generalforsamling.

Styret kan informere via Vibbo at kandidater kan melde sin interesse innen samme frist som for kandidater til styret, 28. april 2023.

Forslag til vedtak:
Det velges 2-3 medlemmer til ny valgkomité.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
E) Valg av valgkomité for 1 år

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Anne Elvigen Evandt

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Elvigen Evandt

Jeanette Alvestad

Unni Skjelnes

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anders Rosness Dahle

Mona Elisabeth Gladhus

Helene Lind Hopstock

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jan-Robert Søderstrøm
2.
3.

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

1.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

1.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Unni Skjelnes

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2022

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

Vaktmester
Borettslaget har en avtale med ISS Eiendom. Det er vaktmester hos oss mandager og torsdager. I tillegg vil ISS Eiendom foreta all nødvendig plenklipping, brøyting, strøing, feiing m.m. når det er behov.

Serviceavtaler
Styret har avtale med Anticimex om skadedyrbekjempelse, med NOHA om vedlikehold av brannslukningsapparatene i garasjen, og kontroll slokkeapparatene hvert 5.år i leilighetene. I tillegg har vi en serviceavtale vedrørende kjøreport i garasjen med Came Norge AS. Avd: Asker og Bærum, serviceavtale med OneCo om elektro og nødlys, serviceavtale med Bryhn elektro på ventilasjonsanlegg og avtale med Niwi Miljøtiltak AS om renhold av avfallsbeholdere.

Vektertjeneste
Borettslaget har avtale med Toma Security AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 22 20 70 00.

Renovasjon og kildesortering
Rutinene for kildesorteringen er som følger; • Plastemballasje legges i de lilla posene og matavfall i de grønne. Det som er igjen av restavfall skal legges i vanlige handleposer. Posene knytes så med dobbel knute, og alle posene kastes i samme beholder. Lilla og grønne poser kan man få gratis hos Rema 1000. • Alt av papir og papp skal legges i borettslagets egne papirbrønner ved inngangen til garasjen. Papir skal ikke kastes i søppelbodene. • Det finnes også egne beholdere for levering av lysstoffrør og lyspærer hos Rema 1000 Alt annet avfall må leveres på Smestad Gjenbruksstasjon.

Elbillading
Lysejordet Borettslag har en avtale med EVBox om å levere og drifte en ladetjeneste med lastbalansering. Det er også etablert en basis infrastruktur, og løsningen balansere kapasiteten mellom de som lader. I prinsipp har alle nå tilgang til å lade elbil på egen biloppstillingsplass. Informasjon om elbillading finnes under Tema på borettslagets informasjonskanal Vibbo. Bestilling ved henvendelse til styret på epost: lysejordet@styrerommet.no

Trafikk og parkering
Det er satt opp diverse bommer i borettslaget. Bommene er et tiltak for å begrense unødig biltrafikk på gangveiene og for å sikre tryggheten for barn og andre gående som ferdes i borettslaget. Det er ikke tillatt å parkere inne i borettslaget, og dette gjelder også når andelseiere har rekvirert ulike håndverkere – disse kan kjøre inn verktøy og materialer, men skal parkere utenfor borettslaget. Det er besøksplasser utenfor innkjøring til garasjeanlegget (kun korttidsparkering 24 timer), og langs nedkjøringen fra Vækerøveien (kort- og langtidsparkering for andelseiere og besøkende). Borettslaget har digital løsning

med registrering av andelseieres biler, samt at besøkende registrerer sine biler digitalt når de kommer på besøk.

Renhold
Borettslaget har avtale med Ren Service AS (tidligere Økonomiske Løsninger AS) om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt Nøkler/port-åpnere
Nøkler til garasjen og til inngangsdør i blokkene fås kjøpt ved henvendelse til styret. Garasjeporten kan også åpnes ved bruk av app PalGate.

Navneskilt til postkasser
Vi har nye postkassestativ til rekkehusene, og for å få et enhetlig inntrykk, er det viktig at alle navneskilt på postkasse er av samme standard type.

Postkasser til rekkehusene - Postkasser til rekkehusene bestilles hos Borettslagservice ved epostadresse post@borettslagservice.no
Postkasser til blokkene - Mister Minit på Røa Senter har standard skilttype for postkassene. Tlf. 22 73 22 72 og epost roa@misterminit.no

Vaskeri
Fellesvaskeriet er i underetasjene i terrasseblokkene, Vækerøveien 118,126 og 130. Hvert fellesvaskeri inneholder 2 vaskemaskiner og tørkerom. Til vaskemaskinene må det deponeres et kort til kr 100,-, som kan fylles på med ønsket beløp hos vaktmesteren. Regler for vaskerutinene er inntatt i Husordensreglene.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77342201. 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. Skade i leiligheten må meldes inn til styret og til Obos uten unødig opphold. 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.

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

Brannslukningsapparatene er skiftet ut og rekkehusleilighetene har fått et ett ekstra og har to stk.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lysejordet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV- og bredbåndstjenester
Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000. eller besøke Telenor sin nettside www.telenor.no. Avtale med Telenor for TV og bredbånd ble i September 2021 forlenget med tre nye år. I ny avtale har standard hastighet på bredbånd blitt økt fra 20 MB/sek til 100 MB/sek.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77342201. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskiftning av brannslukningsapparater	Rekkehusleilighetene har fått ett ekstra og har to stk.
2022	Oppstart av rehabilitering/utbedring av de frittstående bodene	Arbeidet inkluderer fjerning av eternitttak og formodes ferdigstilt 2024
2022	Installering av ny kjøreport i garasjen	Garasjen kan åpnes med portåpner eller ved app Palgate.
2017	Utskiftning av slokkeapparater	Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt).
2017	Diverse	Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av diverse terrassekasser rekkehus (128-rekken). Tak 122 B og 120 M-O korrigering av fall til sluk. Utskifting av diverse beslag etasjeskiller rekkehus øvre og nedre vei. Utskifting av endel lysarmatur i fellesarealer (LED). Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt). Diverse utskifting av kledning.
2016	Diverse	Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Utskifting av inngangsdører til oppgangene terrasseblokkene. Fjerning av stein på diverse tak rekkehus.Maling av murvegger kjeller-/garasjeetasjen blokkene. Diverse snekkerarbeider og utskifting avkledning, utvendige gjerder.
2015	Utskiftning sikringsskap	
2015 - 2017	Utskiftning av gavlvegger	2015: 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. 2016: Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. 2017: Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter.
2015	Diverse	Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordbryter i alle leilighetene i terrasseblokkene og rekkehusene. Utskifting innmat sikringsskap til automatsikringer vaskerier, traktorgarasje, styrerom og

		verksted. Montering av 4 tilførselsskap elektro el-biler. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 118- og 130 blokkene. Maling av utvendige garasjevegger. Rehabilitering av 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av terrassekasser mellom blokkene. Fjerning av stein tak rekkehus Vv 120 U og 132 E. Utskifting av tak/nye nedløp trappeløp 9 knottleiligheter. Nytt gjerde v/ Vv132 R. Utskifting av vinduer styrerom/vaktmesterkontor. Nytt taktekke 120 U. HMS utbedring av røyk-luker i blokkene.
2014	Diverse	Utskifting av 4 stk hovedfordelingstavler elektro. Rehabilitering av 8 stk gavlvegger rekkehus. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 126- og 122 blokkene. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing og skifte av sand lekeplasser. Utskifting av vinduer i tilbygg rekkehus. Diverse snekkerarbeider. Utbedring av avvik HMS/brannsikkerhet. Malearbeider garasjeanlegget. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Fjerning av stein tak rekkehus (lekkasjeproblematikk). Nye utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene.
2013	Nye inngangspartier i blokker	Rehabilitert gavlvegger i rekkehus. Oppgardering av lekeplass. Oppgradering av kabelnett til fiber. Utskifting av nød- og ledelys i garasjeanlegg.
2012	Utskifting av dører og vinduer.	Utskifting av avtrekksvifter i garasjeanlegget. Rehabilitering av gavlvegger. Nye inngangspartier. terrasseblokker. Maling på dugnad. Utvidelse av standplasser renovasjon. Drenering
2011 - 2011	Takarbeider	Takarbeider, reparasjon og vask av gavlvegger. Etablering av ny renovasjonsordning. Ny kaldtvannsledning. Utskifting av vindu og dører. Drenering.

2010 - 2010	Diverse	Drenering, innkjøp og av dører og vinduer, ventilasjonsrens i 122, 126 og 130 blokkene, boning i blokkene, diverse reparasjoner av terrassene
2009 - 2009	Drenering, asfaltering mm	Drenering, asfaltering, takarbeid og reparasjon av gavlvegg. Innkjøp av ny feiemaskin.
2008 - 2008	Varmtvannsberedere og stoppekraner mm	Fullført utskifting av røropplegg og varmtvannsberedere i blokkene samt omlegging av stoppekraner. Diverse takarbeid og dreneringsarbeid
2007	utskifting av rør og varmtvannsberedere	utskifting av rør og varmtvannsberedere i blokkene, det ble også påbegynt arbeid med omlegging av stoppekraner fra bodene i blokkene og til midtgangen i kjelleren.
2006	Innkjøp av ny traktor	Utskifting av sand i alle sandkasser, rengjøring av ventilasjonsanlegg og montert fartsdumper i garasjen
2005	Styret har utarbeidet en ti års vedlikeholdsplan	
2004	Ferdigstilt omtekking av samtlige tak på rekkehus	Omtekking av samtlige tak på rekkehus og blokker startet i 1999 og ble ferdigstilt i 2004.
2001	Etterarbeider i form av maling av et tredje strøk	Utført etterarbeider i form av maling av et tredje strøk på utsatte områder og utskifting av noe panel.
2000 - 2002	Asfaltert nedkjørsel og stikkveier	Nedkjørselen og flere av stikkveiene asfaltert.
1999 - 2001	Garasjetakene mellom blokkene er omtekket	Garasjetakene mellom blokkene er omtekket og rehabilitert
1997 - 2000	Terrassene i terrasseblokkene ble omtekket	Terrassene i terrasseblokkene ble omtekket med omlegging av nedløp i årene
1997 - 1998	Fasadene ble oppusset	
1992 - 1993	Utbedret betongskader	Samtlige yttervegger og fasader fikk utbedret betongskader.Gavlene i bygningene ble tilleggsisolert og fasadene pusset og malt.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

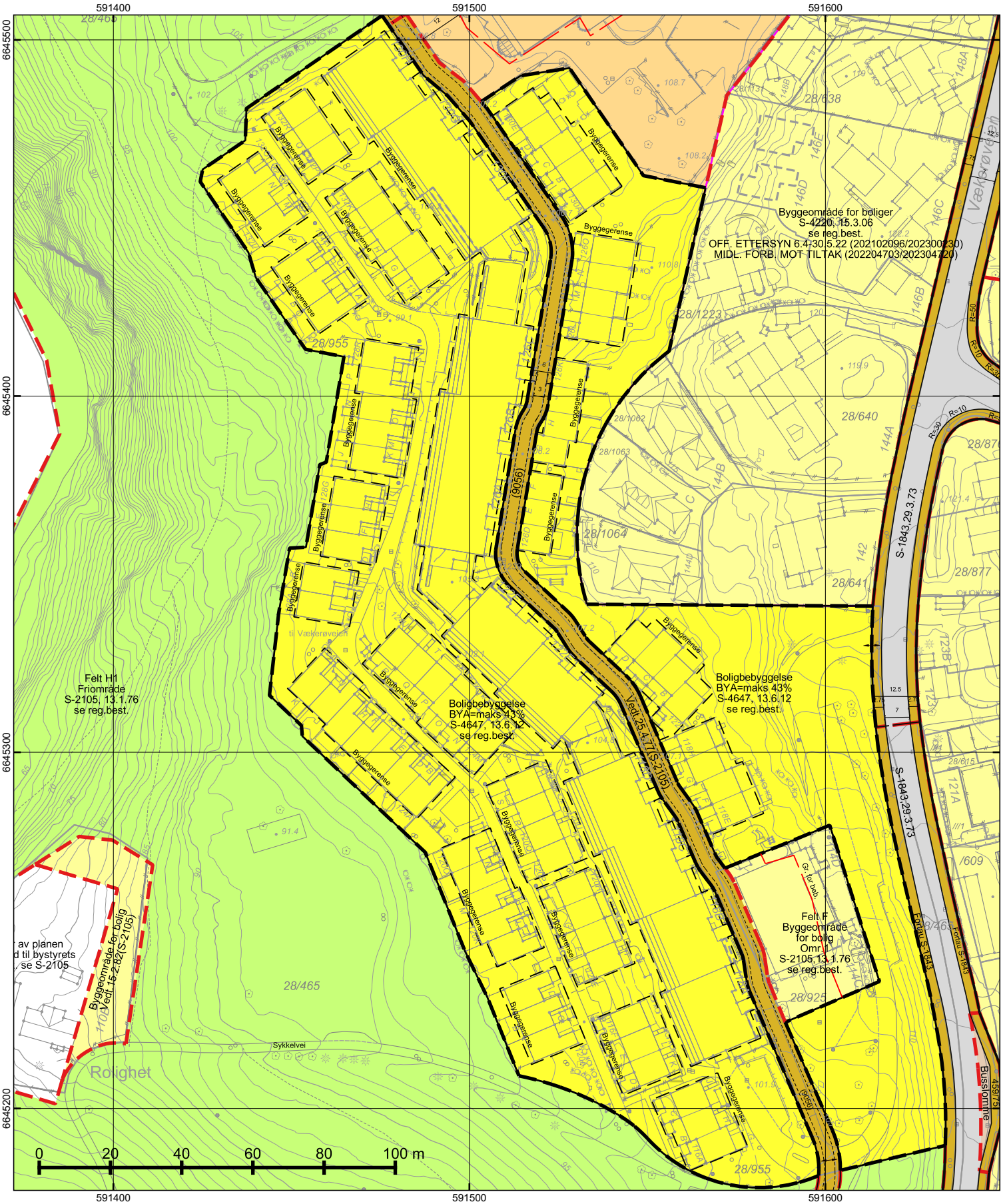
Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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: 31.07.2023
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-19, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 121785/ 86475302
Adresse: VÆKERØVEIEN 128H
Gnr/Bnr: 28/955

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
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: 31.07.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

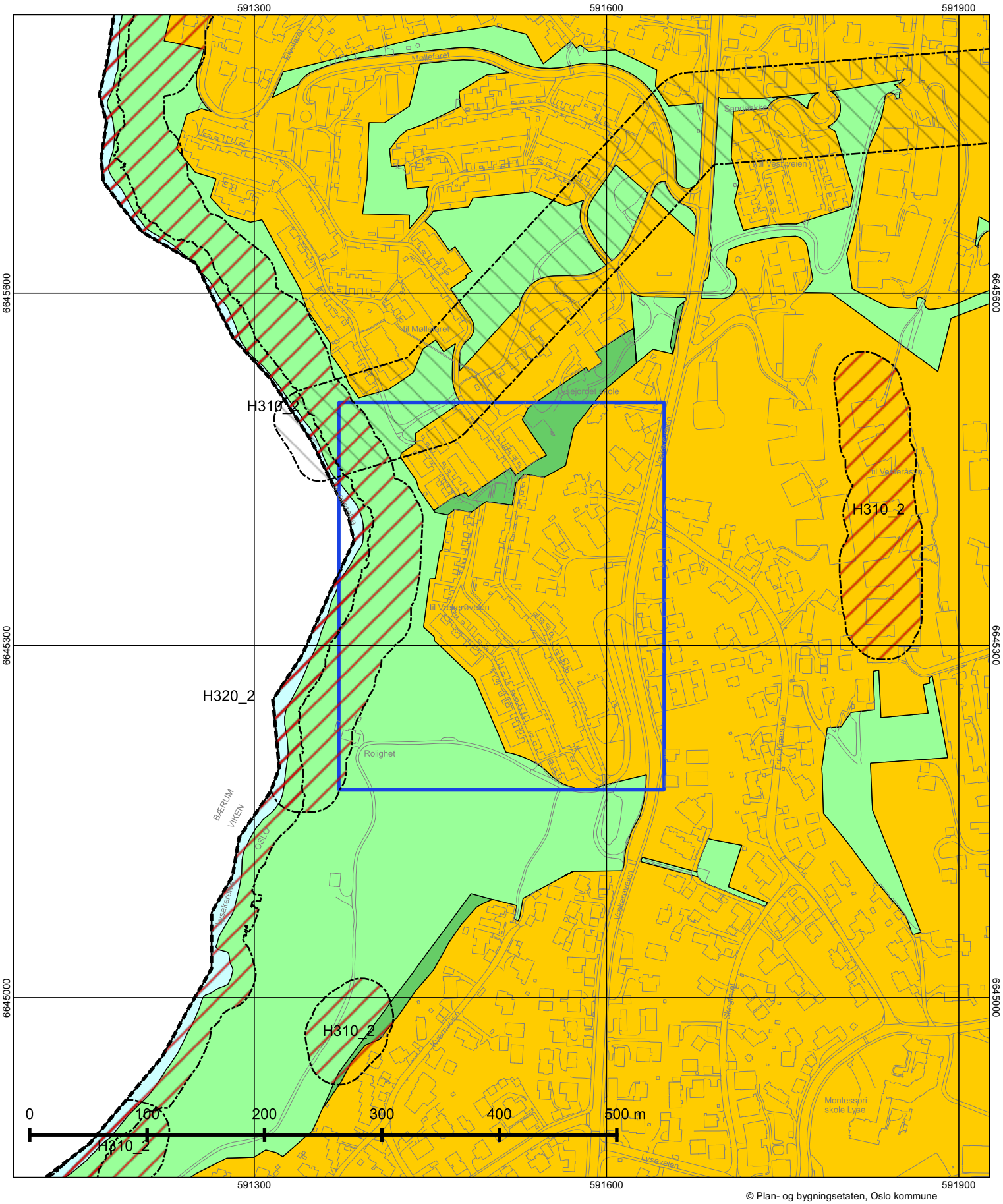
Naturmangfold

– 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: 121785/ 86475302
Adresse: VÆKERØVEIEN 128H
Gnr/Bnr: 28/955

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
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: 31.07.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 121785/86475302
Deres ref.: 17752/

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



REGULERINGS-BESTEMMELSER

Oslo

S-4647

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser og bindende tegninger for Vækerøveien 116 m.fl., Lysejordet Borettslag, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

Vedtaksdato: 13.06.2012
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201013135
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201013135

Dokumentet består av 21 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LYSEJORDET BORETTSLAG, VÆKERØVEIEN 116 M. FL.
Gnr.28, Bnr.955 og 956

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201013135 og datert 24.08.2011.

§ 2. Arealformål
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

§ 3. Fellesbestemmelser
Det skal sørges for tilstrekkelig felles lekearealer og grøntarealer i området, samt serviceanlegg som er nødvendig for boligområdet.

Det tillates utgraving av kjeller under nye tilbygg.

Innenfor egen hageparsell kan det anlegges markterrasse på inntil ½ m over planert terreng utenfor byggegrense.

Rekkehus og terrasseleiligheter på marknivå skal ha minimum 25m^2 totalt uteareal inkludert hageparsell og terrasse. For øvrige terrasseleiligheter skal terrasse og balkong samlet utgjøre minst 8m^2.

§ 4. Utnyttelse, plassering og høyder
Maksimal tillatt utnytelse BYA= 43 %

Det tillates maksimale gesimshøyder lik de eksisterende bygningene innenfor planområdet. Tilbygg og boder til boenhetene skal ligge innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Inntil 50m^2 leskur/boder for felles avfallshåndtering eller annet driftsformål kan oppføres på borettslagets fellesområder, i tillegg til opprinnelige fellesboder. En ny nettstasjon, i tillegg til de opprinnelige, kan oppføres på fellesareal ved behov.

§ 5. Utforming
Bebyggelsen skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig og med felles trekk i volum, materialbruk og farger.
Tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse og skal utformes slik at borettslagets helhetlige preg beholdes. Eksisterende materialbruk og fargevalg skal videreføres. Boder skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til materialvalg, arkitektonisk uttrykk og farge.
Eksisterende boliger kan utvides i henhold til vedlagte bindende utbyggingsløsninger. Beboerne kan velge å bygge ut alle eller enkelte av de aktuelle utbyggingsløsningene som er angitt for den enkelte boenhet. Viste innvendige løsninger er ikke bindene.

Følgende utvidelser angitt i bindende tegninger nedenfor tillates:
Samtlige utbyggingsløsninger er vist med utvendige mål.

<u>Terrasseblokker:</u>
Leilighet type 5A og 4A i 1.etasje kan utvides med følgende alternativer: Utbyggingsløsning T2, T3 og T4.

Leilighet type 4F og 3B i 1.etasje kan utvides med følgende alternativer: Utbyggingsløsning T2 og T3.

Leilighet type 5B og 4C i 2.etasje kan utvides med følgende alternativer: Utbyggingsløsning T1 og T2.

Leilighet type 4G i 3.etasje utvides med følgende alternativer: Utbyggingsløsning T1 og T5.

Utbyggingsløsningene T1, T2 og T5 kan speilvendes og oppføres på motsatt side av balkong.
Utbyggingsløsningene T2 og T5 skal ikke komme i konflikt med drenering fra balkongene og det tillates mindre avvik fra angitt størrelse på tilbygg for å tilpasse dette.

<u>Rekkehus:</u>
Rekkehus type A kan utvides med følgende alternativer: Utbyggingsløsning: A1, A3, A4, A5 og A6.

Utbyggingsløsningene A3, A4 og A5 kan speilvendes/oppføres på motsatt side av balkongen.
Frittstående bod på inntil 10 m^2 BYA med maksimal gesimshøyde 2,40m oppføres dersom plassen tillater det. Denne kan også ligge utenfor byggegrense. Det skal være minst 1m avstand mellom bod og bolig.
Utbygging av bod skal ikke komme i konflikt med evt. utvendig el-fordelingsskap.

Rekkehus type B i øvre rekke kan utvides med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning B1, B2, B3 og B4.

Rekkehus type B i nedre rekke uten utvendig trapp kan utvides med følgende alternativer:
Uutbyggingsløsning B1, B2, B5 og B6.

Rekkehus B i nedre rekke med utvendig trapp kan utvides med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning: B1, B2 og B5.

Rekkehus type C kan utvides med utbyggingsløsning C1.

§ 6. Parkering
Hver boenhet skal ha 1 biloppstillingsplass i eksisterende felles garasjeanlegg under blokkbebyggelsen.
Området skal ha 20 biloppstillingsplasser for gjester.
Terrasseblokkene skal ha 8 oppstillingsplasser for sykler utenfor hver oppgang.

§ 7. Avkjørsel
Plassering av avkjørsel er vist med piler på plankartet.

§ 8. Forurensning og støy
Nødvendige avbøtende tiltak, som for eksempel støyskjerm, mot utendørs støy tillates oppført ved behov.
Ved påvisning av radon over tillatt grenseverdi i boligen skal tiltak for å redusere radonnivået iverksettes.

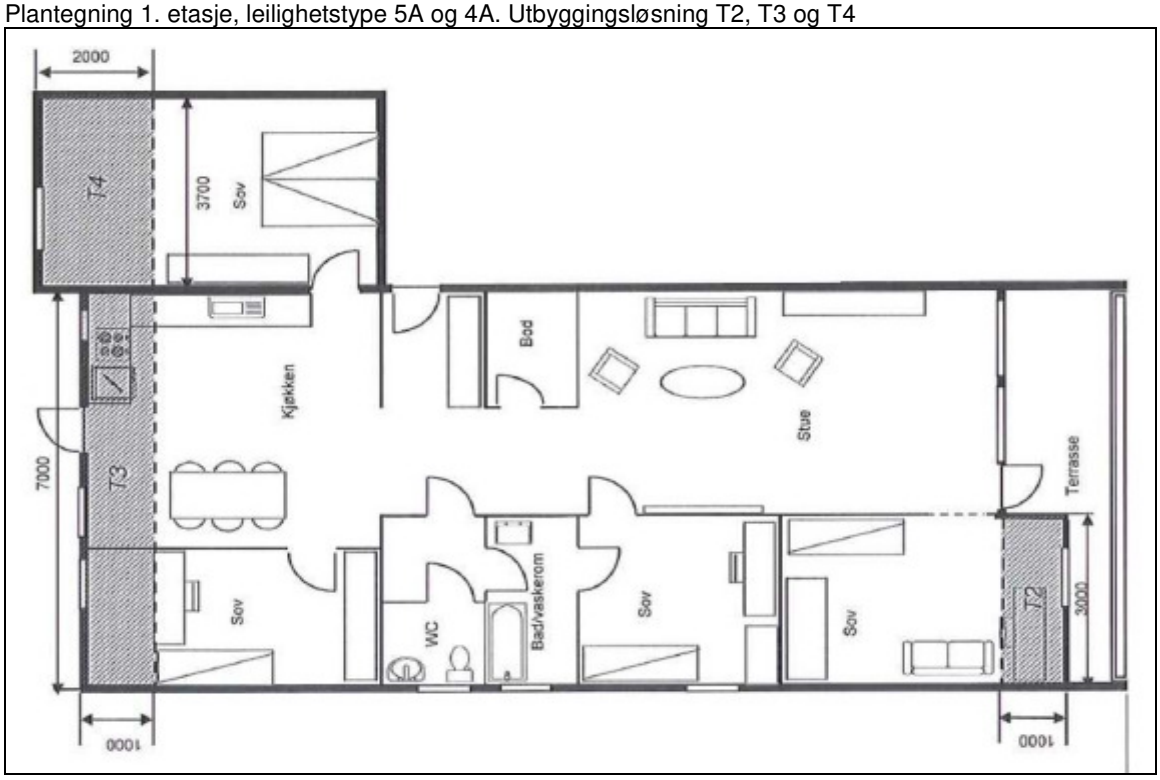
§ 9. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Bindende tegninger for utbyggingsløsninger
Bygningstype er angitt i orienteringsfigurene, og her er plassering av utbyggingsløsninger angitt i svart. Utbyggingsmuligheter på øvrige tegninger er vist med skravur.

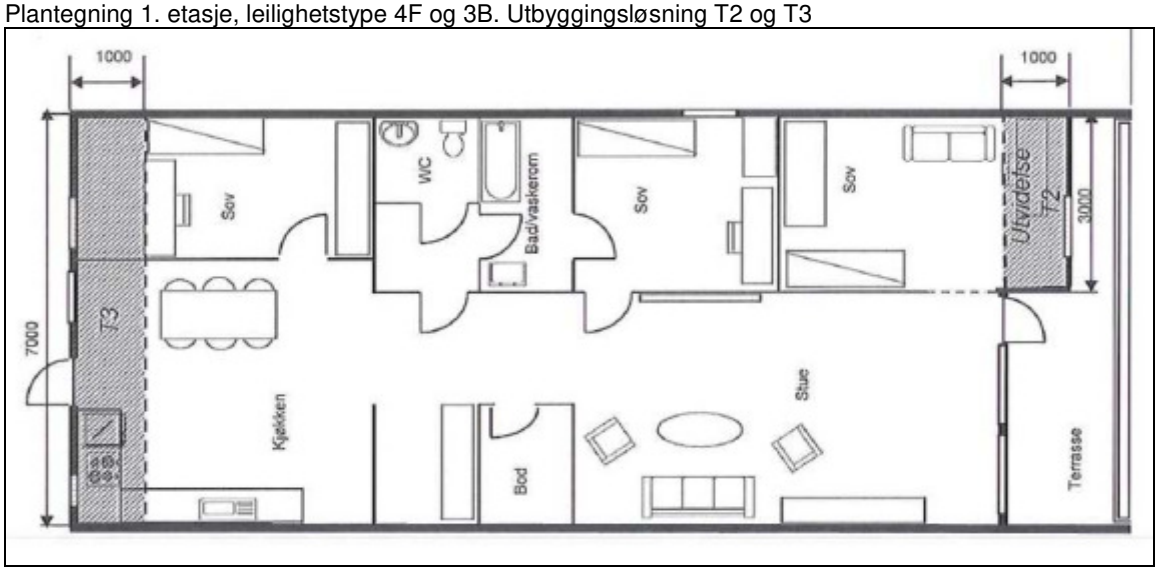
Terrasseblokker
Orienteringsfigur:



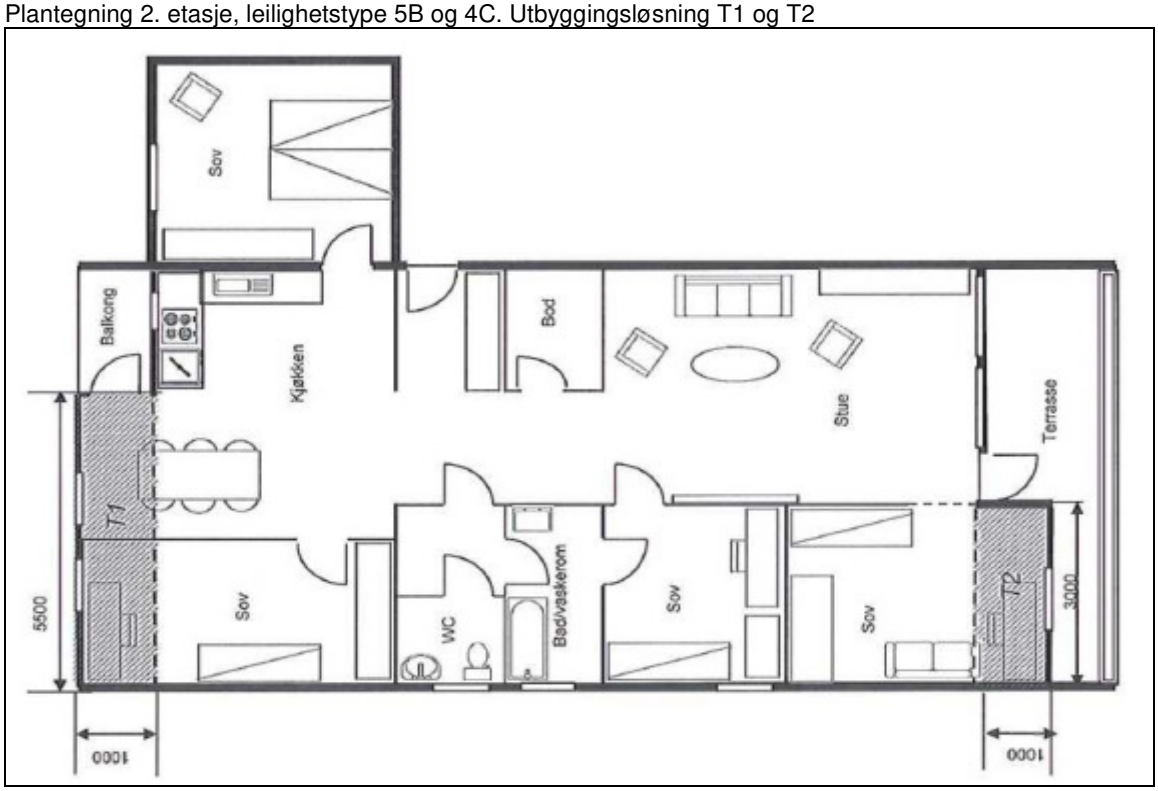
Plantegning 1. etasje, leilighetstype 5A og 4A. Utbyggingsløsning T2, T3 og T4



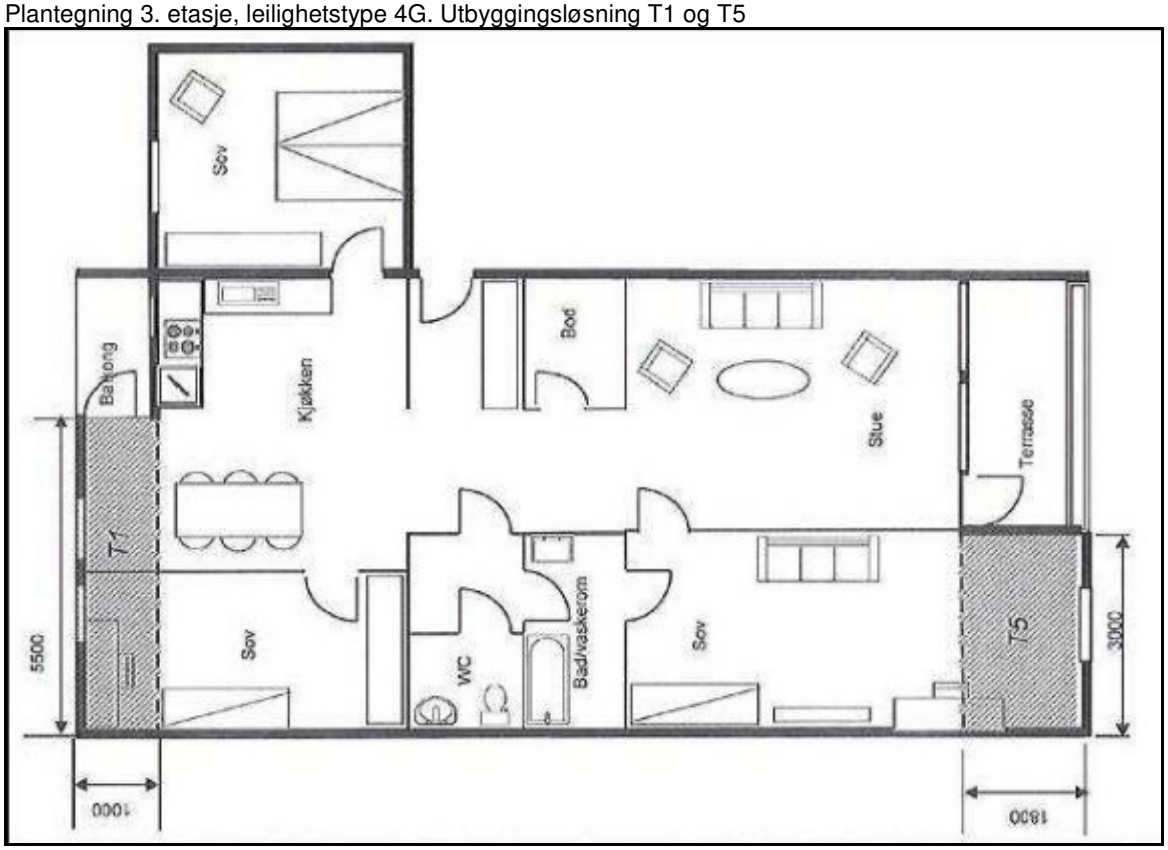
Plantegning 1. etasje, leilighetstype 4F og 3B. Utbyggingsløsning T2 og T3



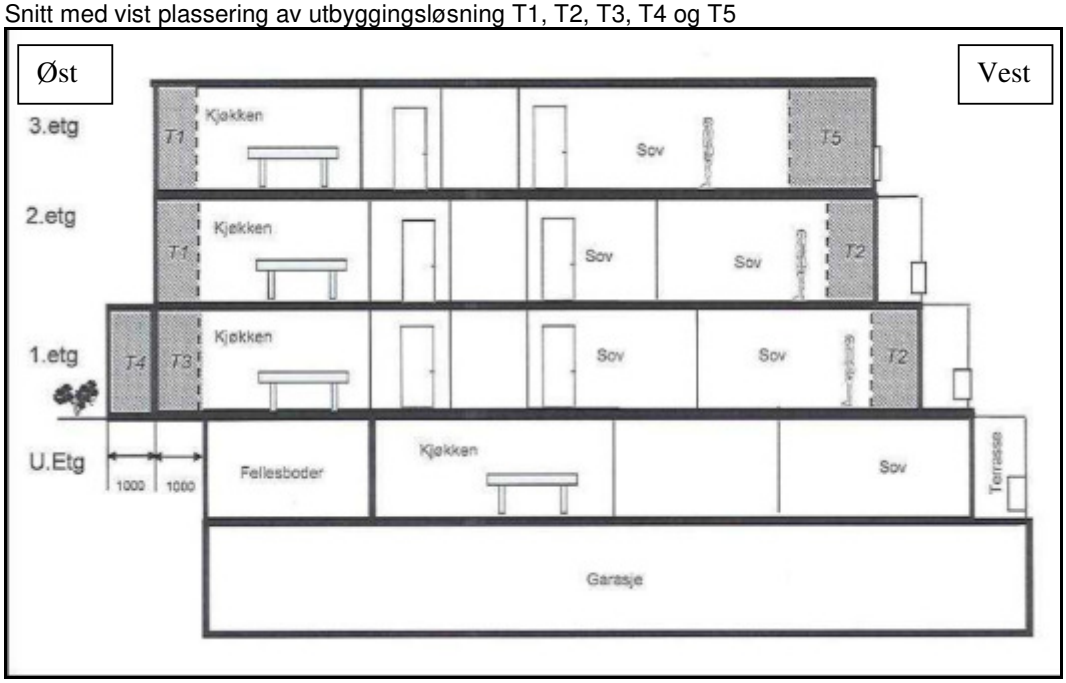
Plantegning 2. etasje, leilighetstype 5B og 4C. Utbyggingsløsning T1 og T2



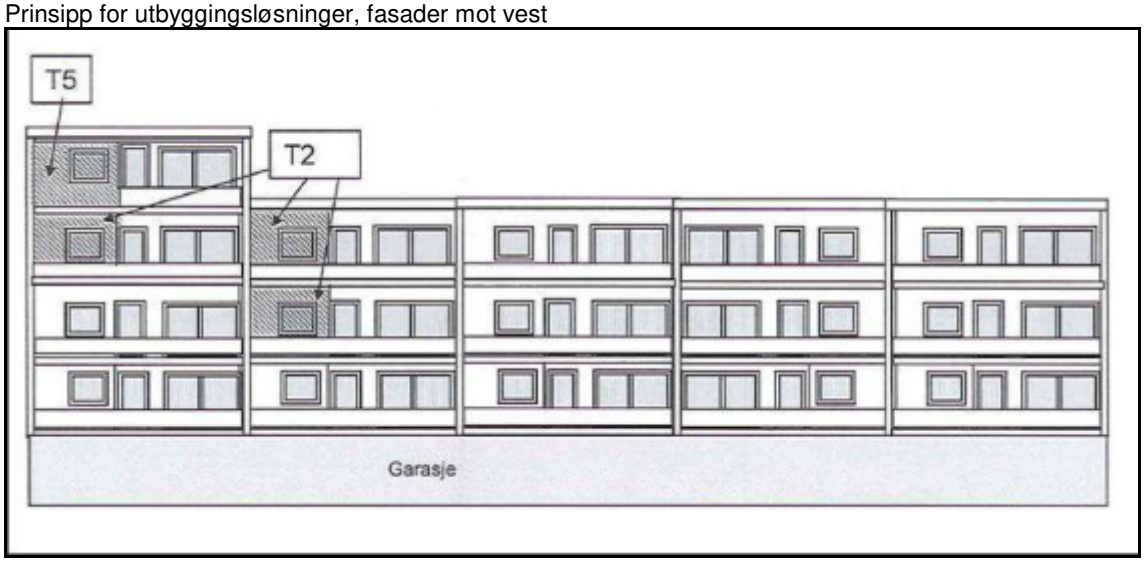
Plantegning 3. etasje, leilighetstype 4G. Utbyggingsløsning T1 og T5



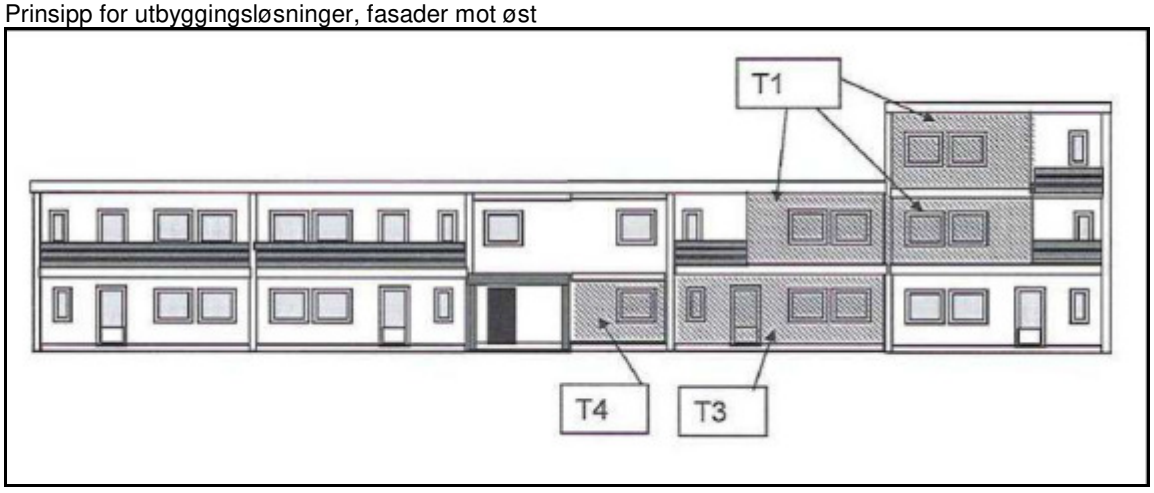
Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning T1, T2, T3, T4 og T5



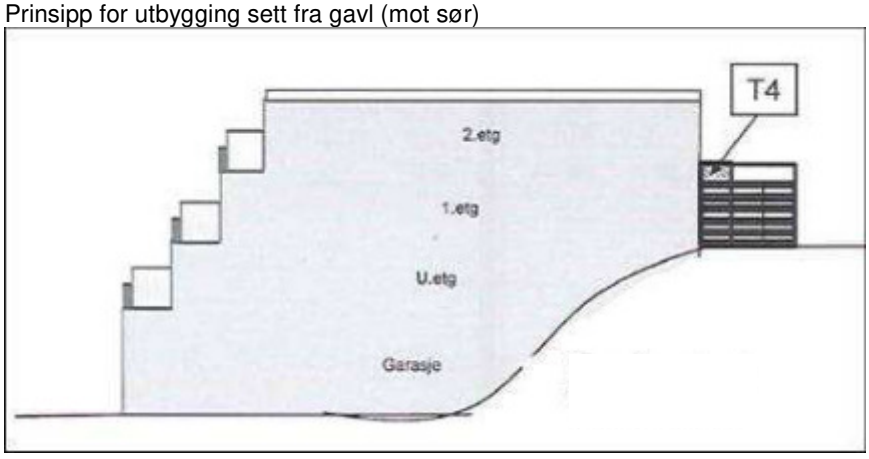
Prinsipp for utbyggingsløsninger, fasader mot vest



Prinsipp for utbyggingsløsninger, fasader mot øst

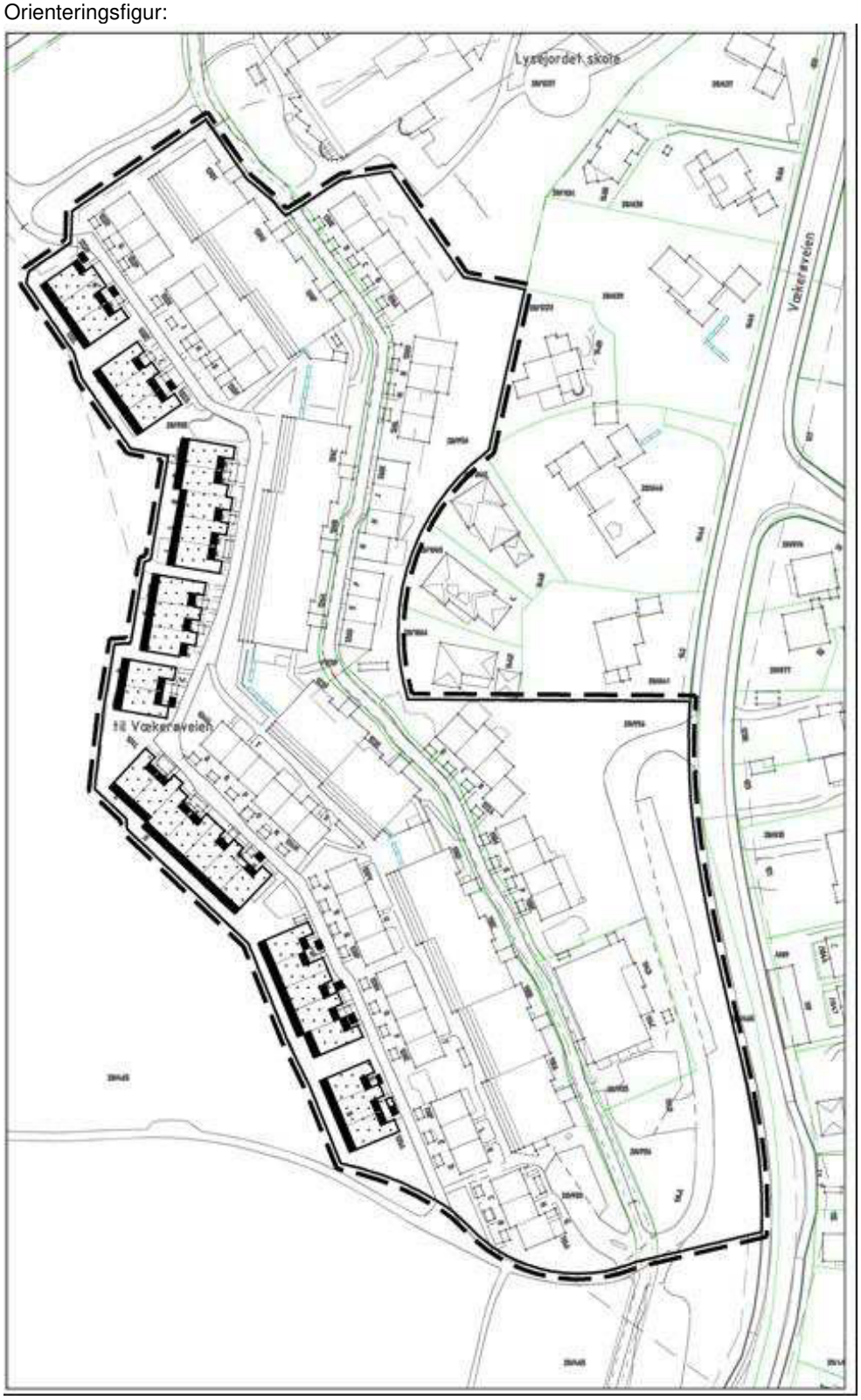


Prinsipp for utbygging sett fra gavl (mot sør)

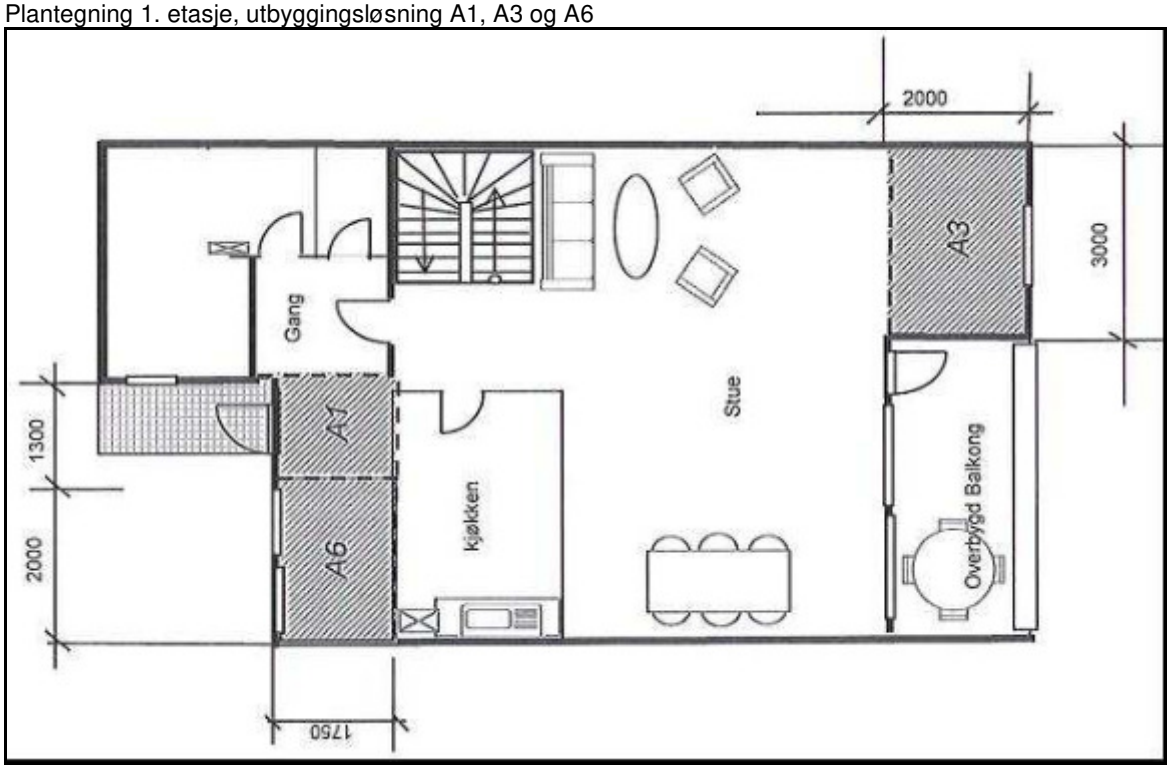


Rekkehus type A

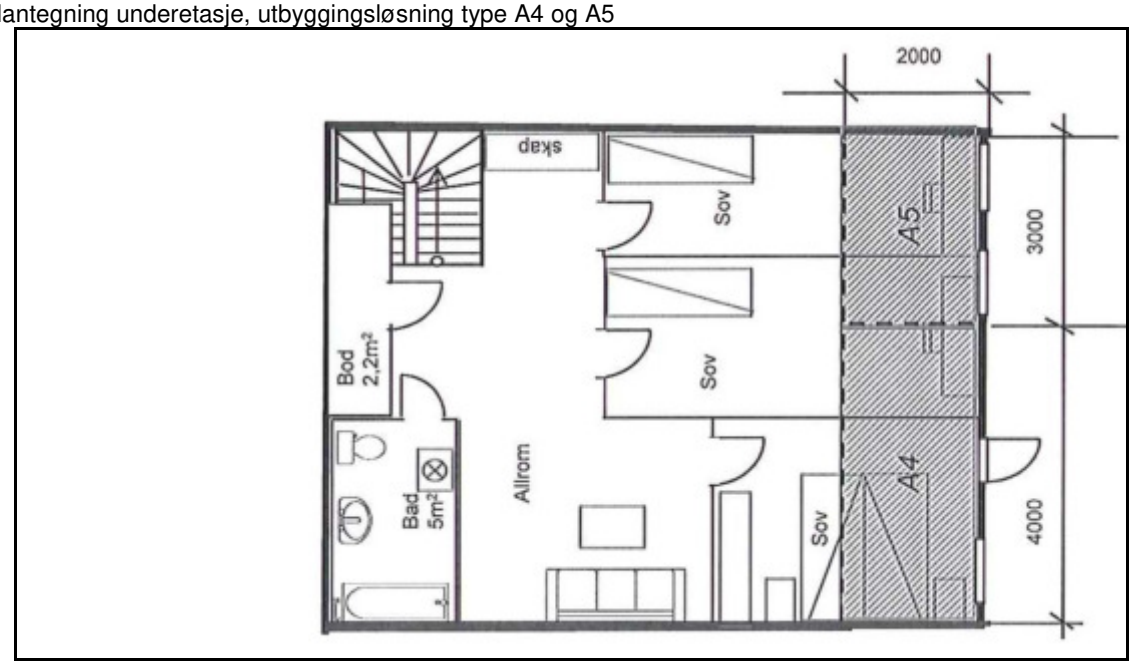
Orienteringsfigur:



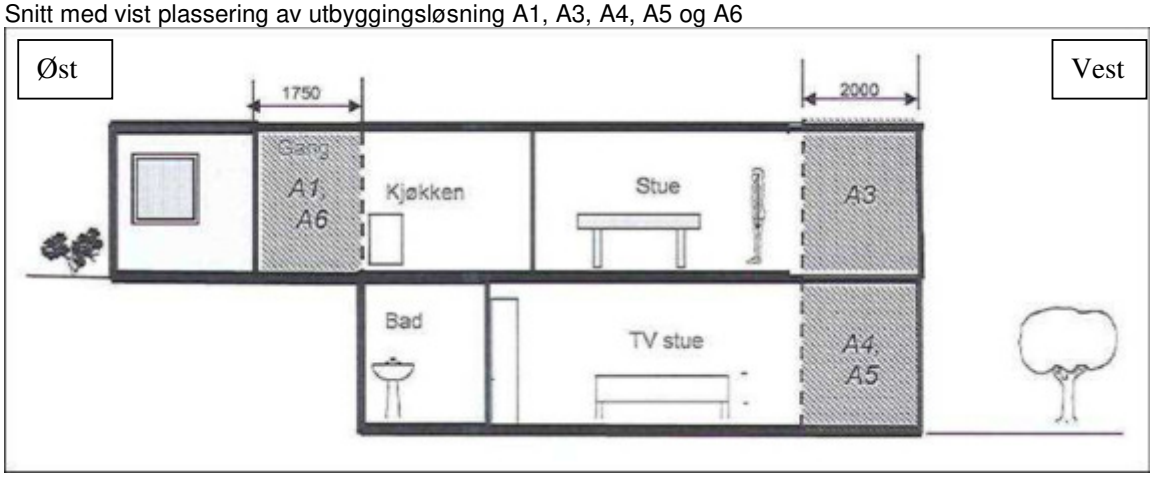
Plantegning 1. etasje, utbyggingsløsning A1, A3 og A6



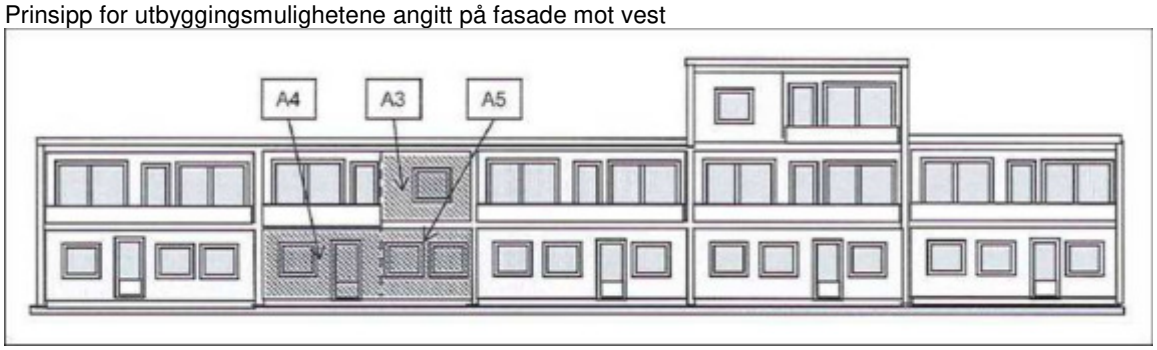
Plantegning underetasje, utbyggingsløsning type A4 og A5



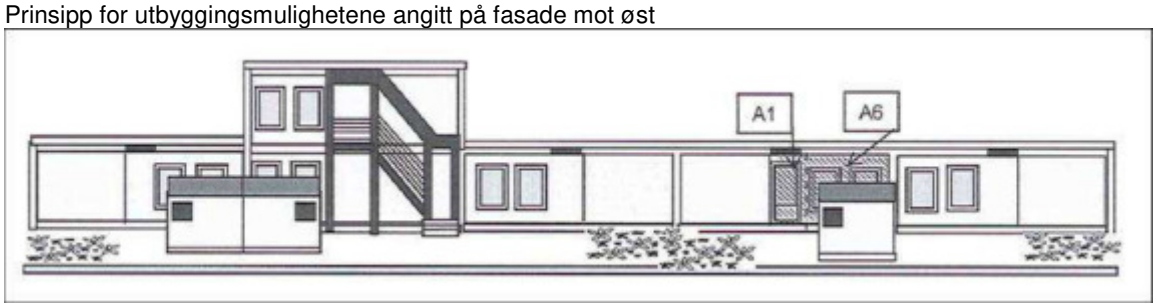
Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning A1, A3, A4, A5 og A6



Prinsipp for utbyggingsmulighetene angitt på fasade mot vest

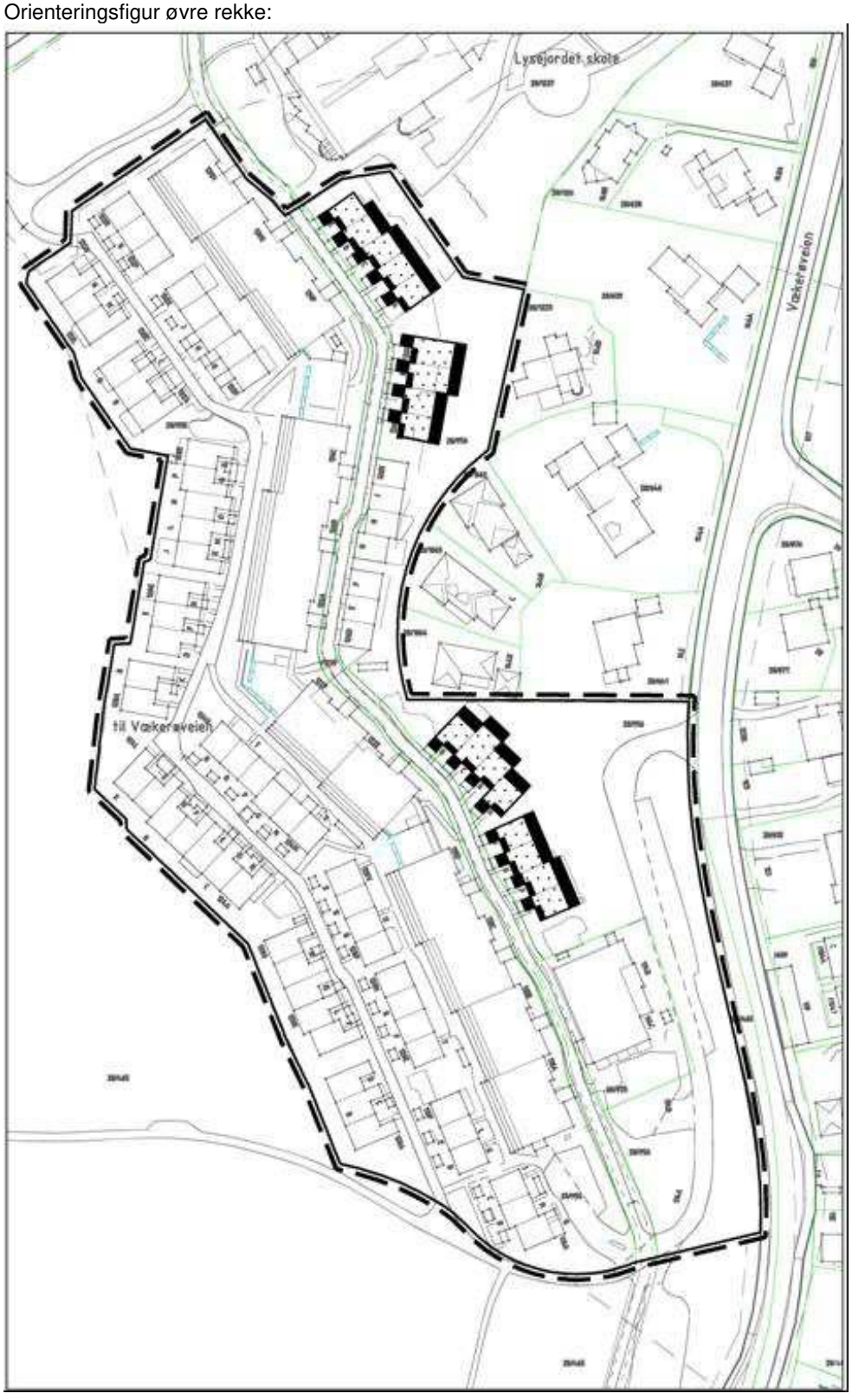


Prinsipp for utbyggingsmulighetene angitt på fasade mot øst

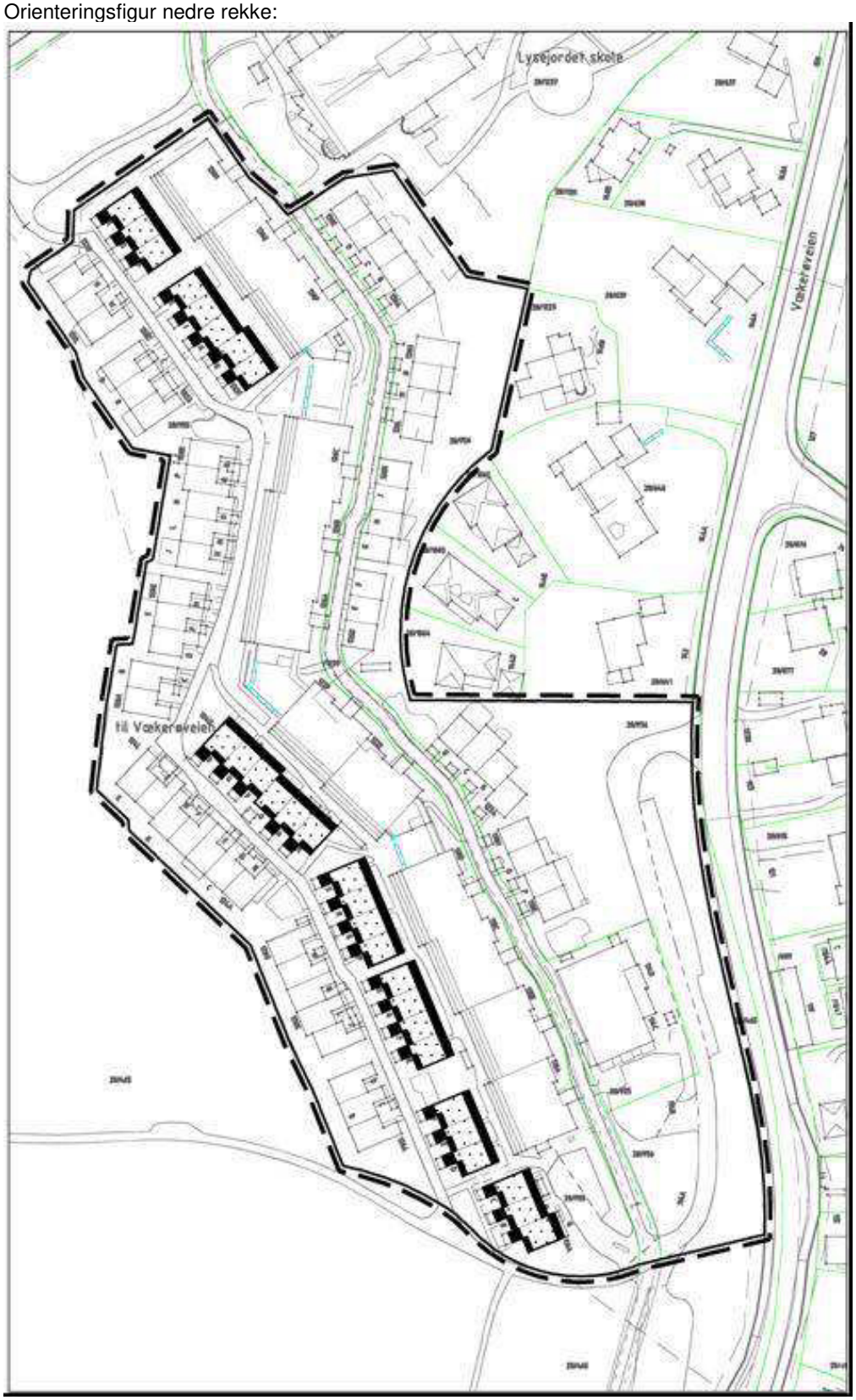


Rekkehus type B

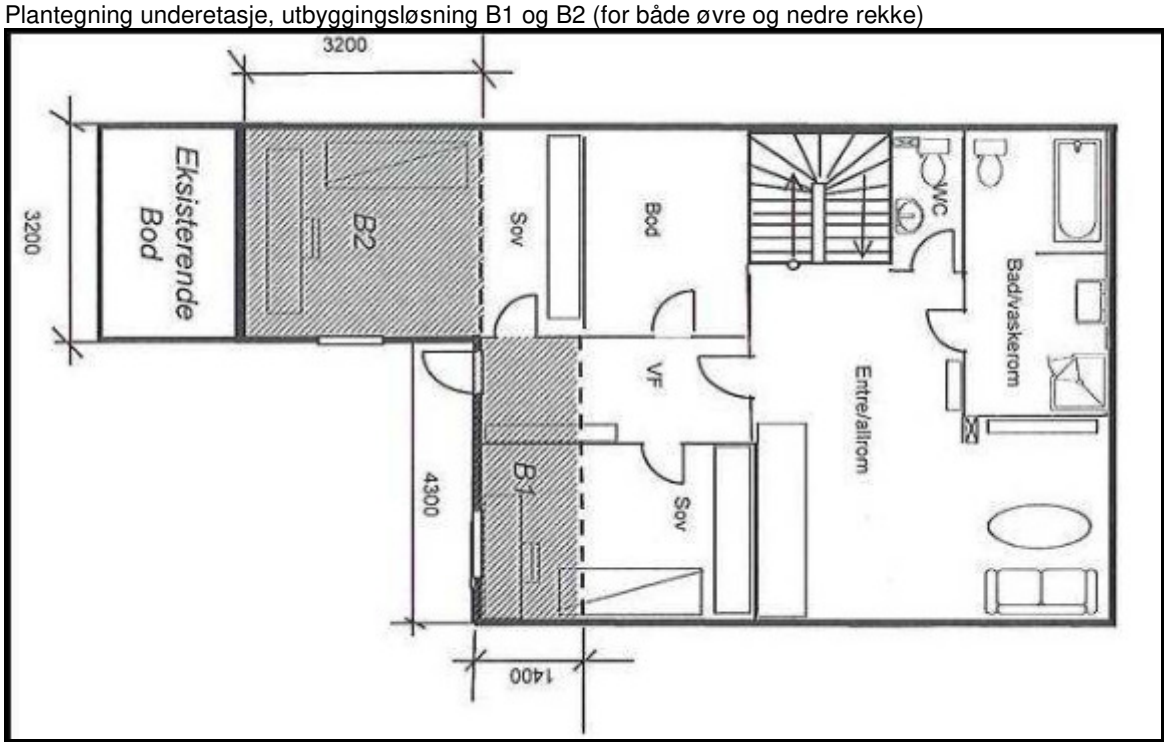
Orienteringsfigur øvre rekke:



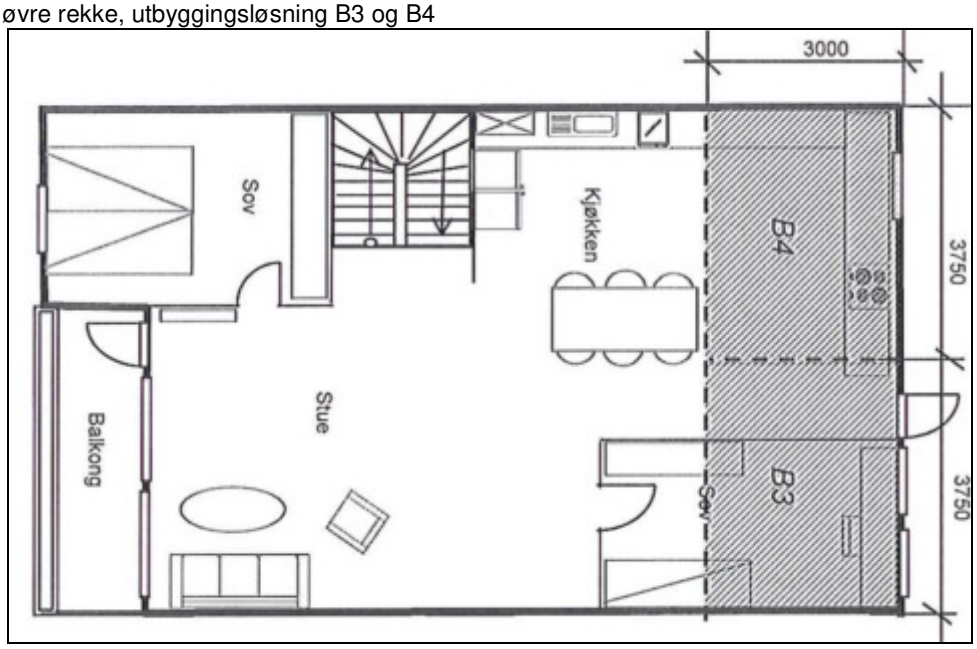
Orienteringsfigur nedre rekke:



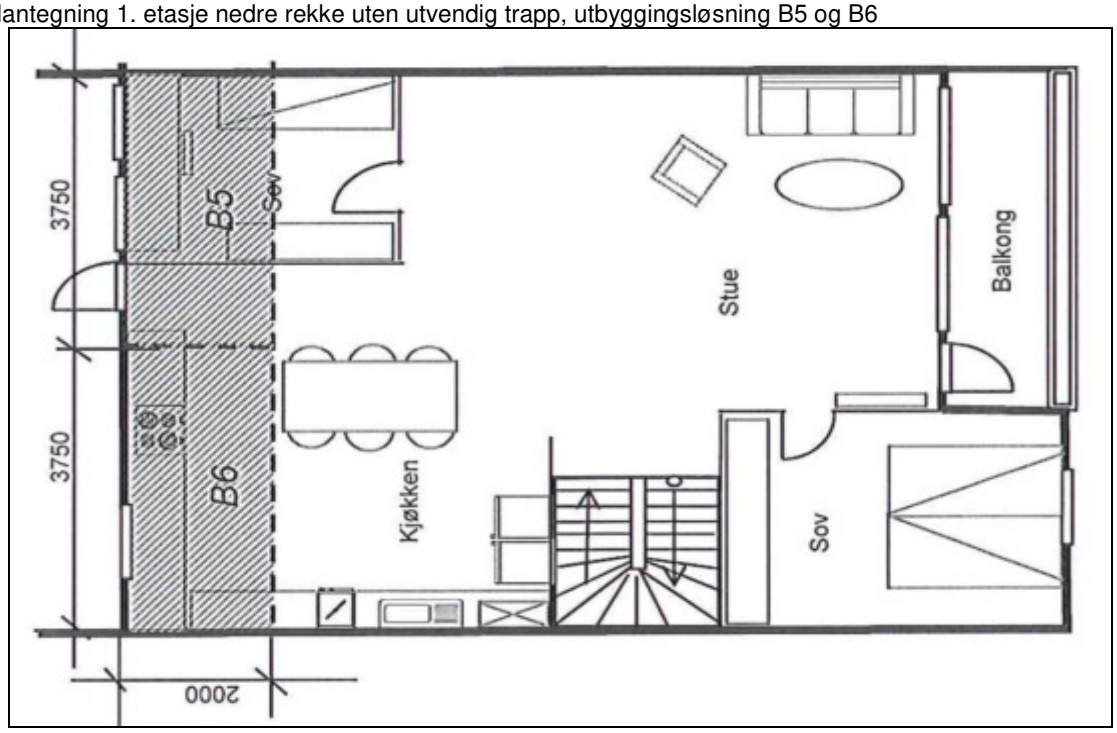
Plantegning underetasje, utbyggingsløsning B1 og B2 (for både øvre og nedre rekke)



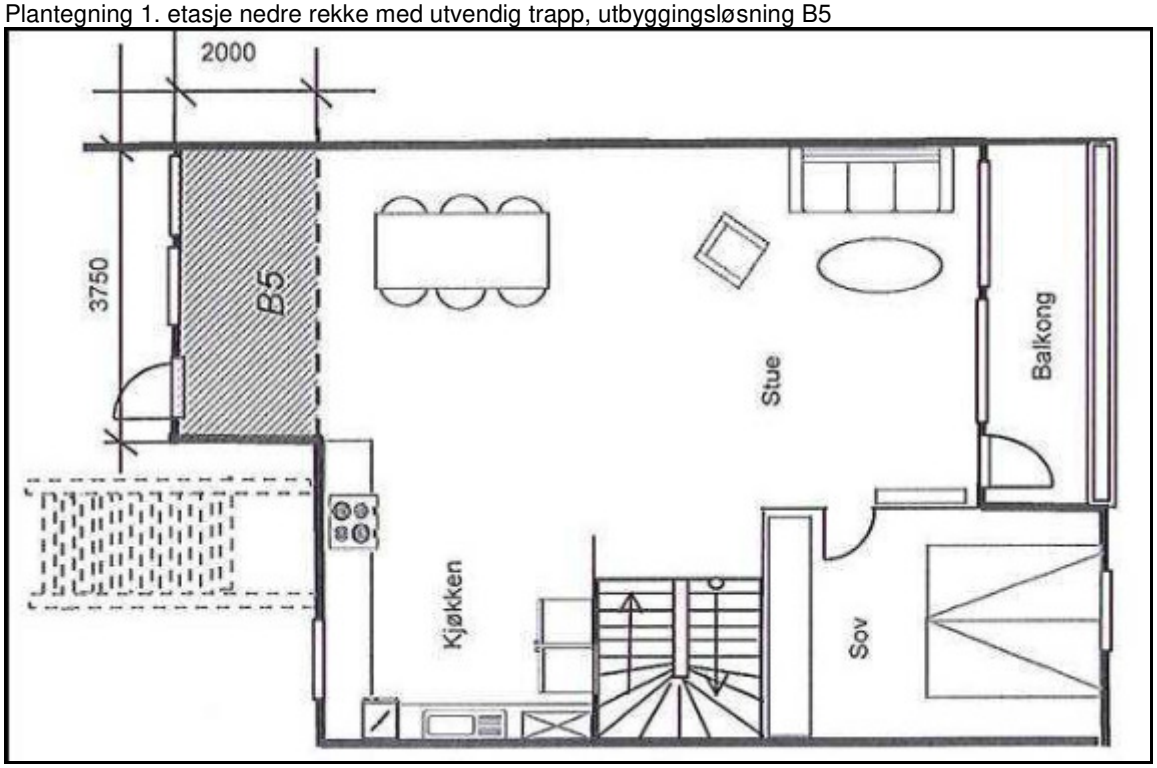
Plantegning 1. etasje øvre rekke, utbyggingsløsning B3 og B4



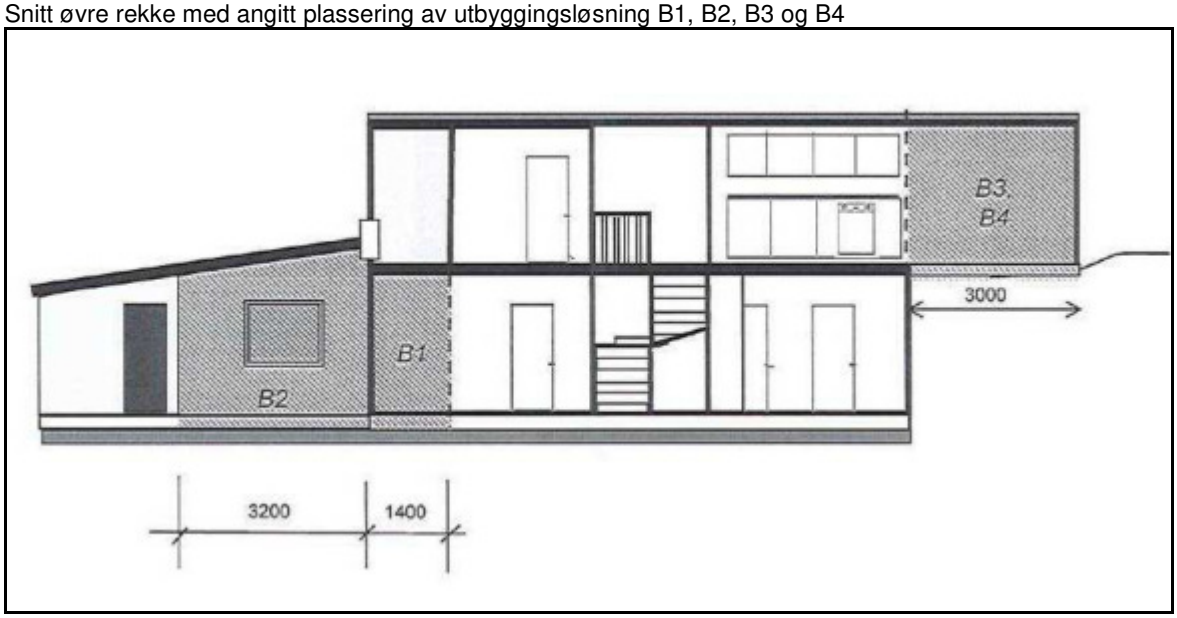
Plantegning 1. etasje nedre rekke uten utvendig trapp, utbyggingsløsning B5 og B6



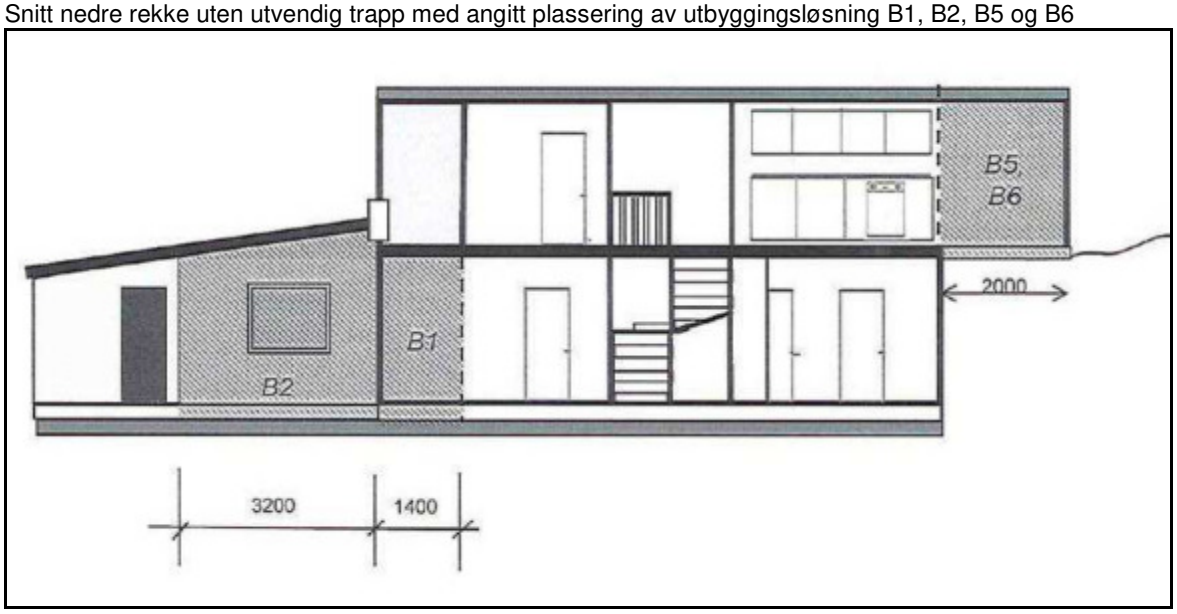
Plantegning 1. etasje nedre rekke med utvendig trapp, utbyggingsløsning B5



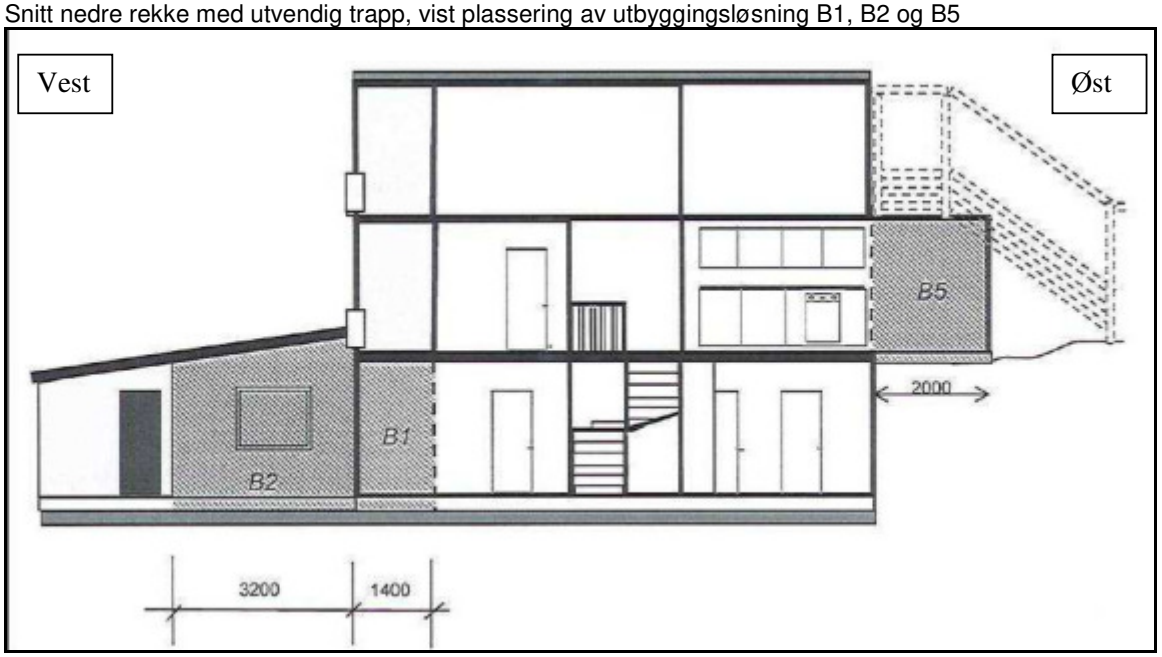
Snitt øvre rekke med angitt plassering av utbyggingsløsning B1, B2, B3 og B4



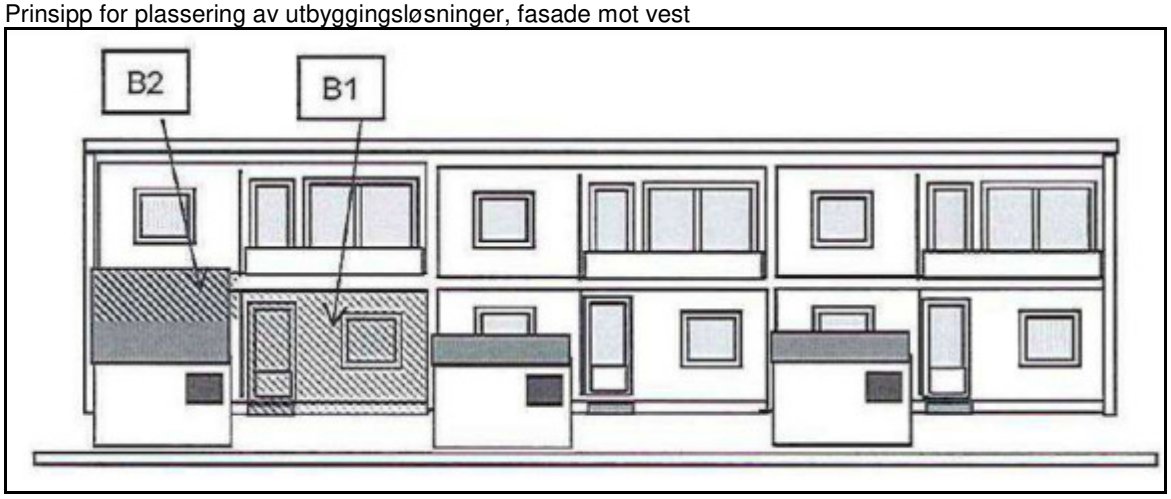
Snitt nedre rekke uten utvendig trapp med angitt plassering av utbyggingsløsning B1, B2, B5 og B6



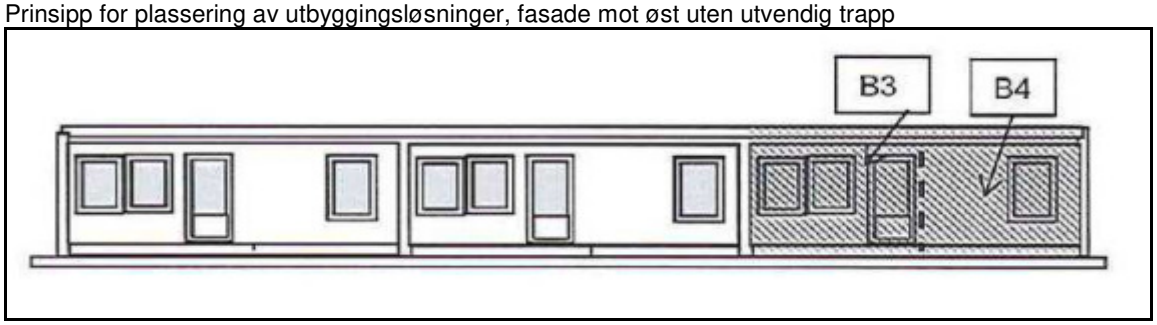
Snitt nedre rekke med utvendig trapp, vist plassering av utbyggingsløsning B1, B2 og B5



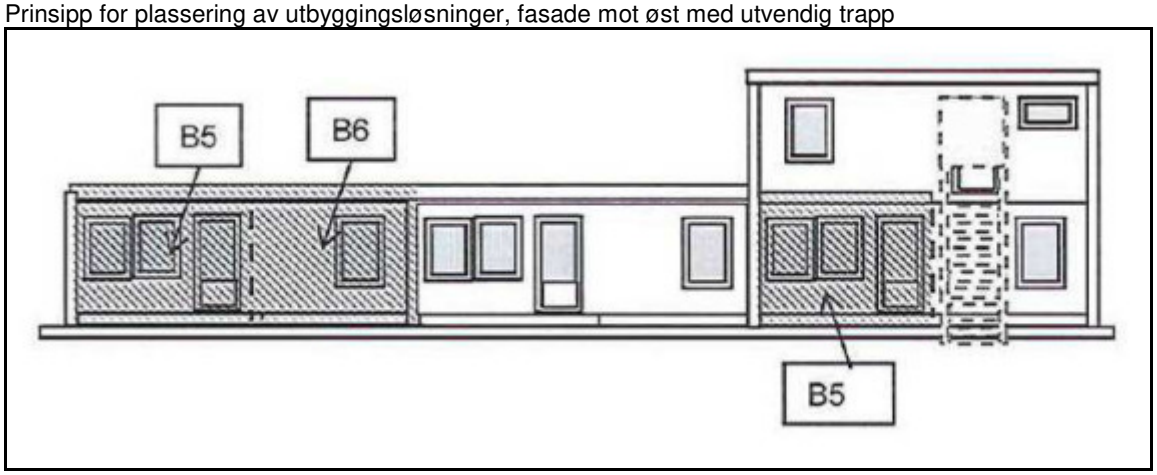
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot vest



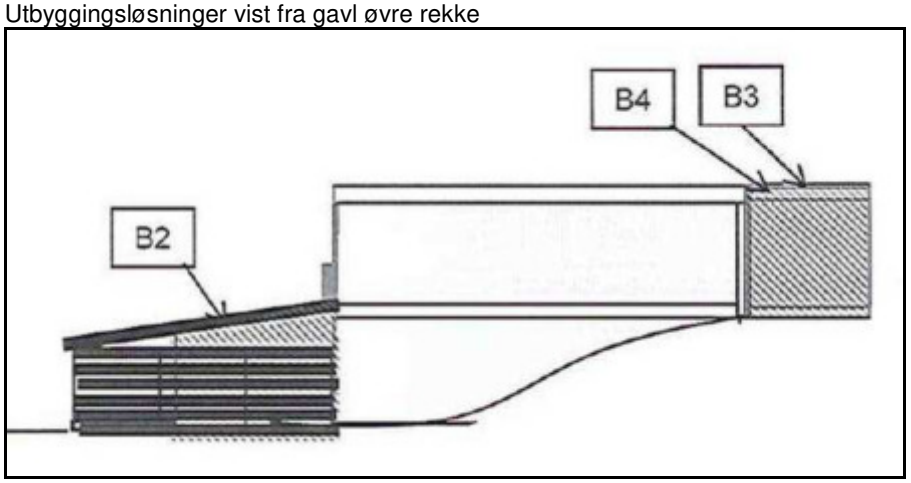
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot øst uten utvendig trapp



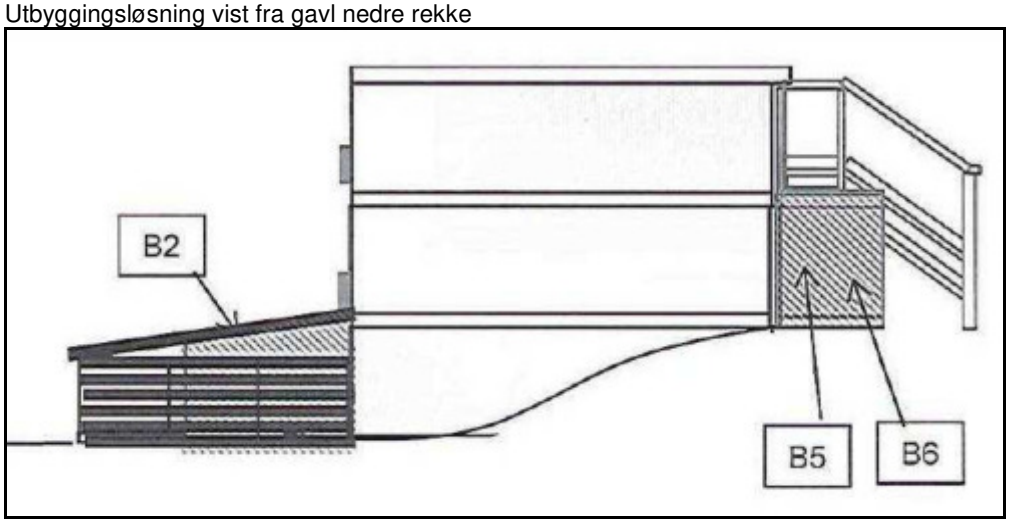
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot øst med utvendig trapp



Utbyggingsløsninger vist fra gavl øvre rekke

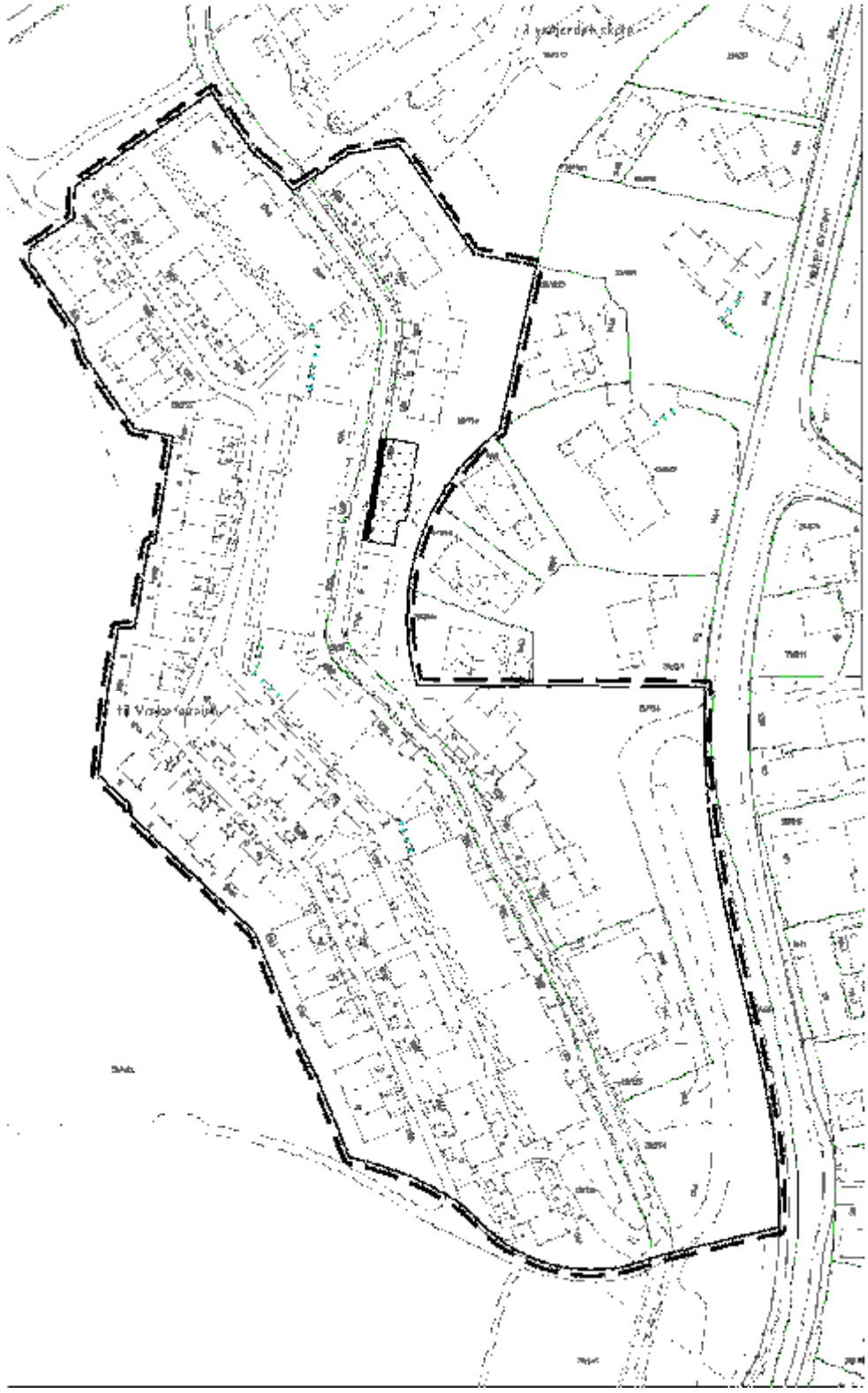


Utbyggingsløsning vist fra gavl nedre rekke

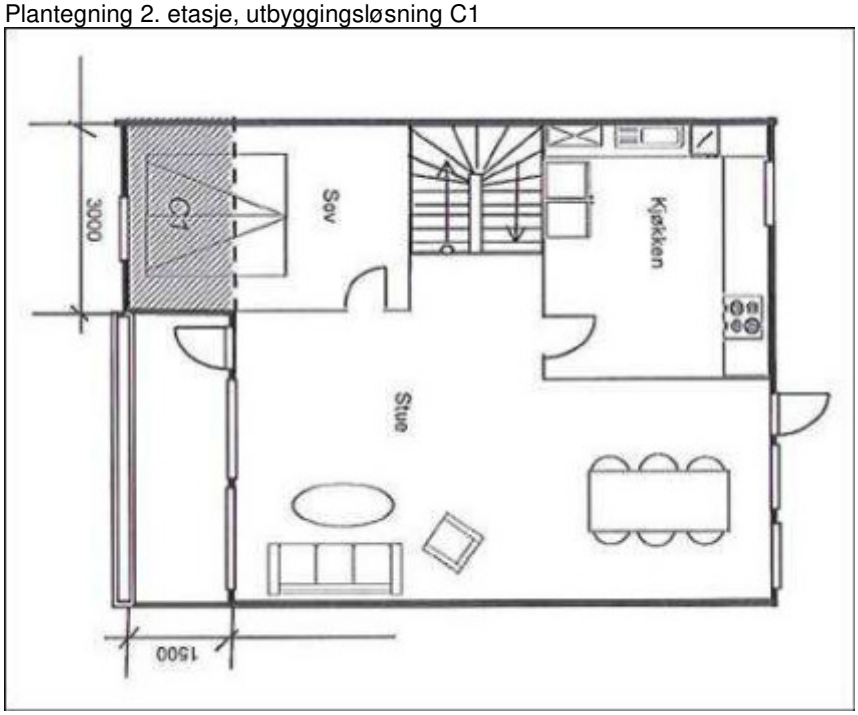


Rekkehus type C

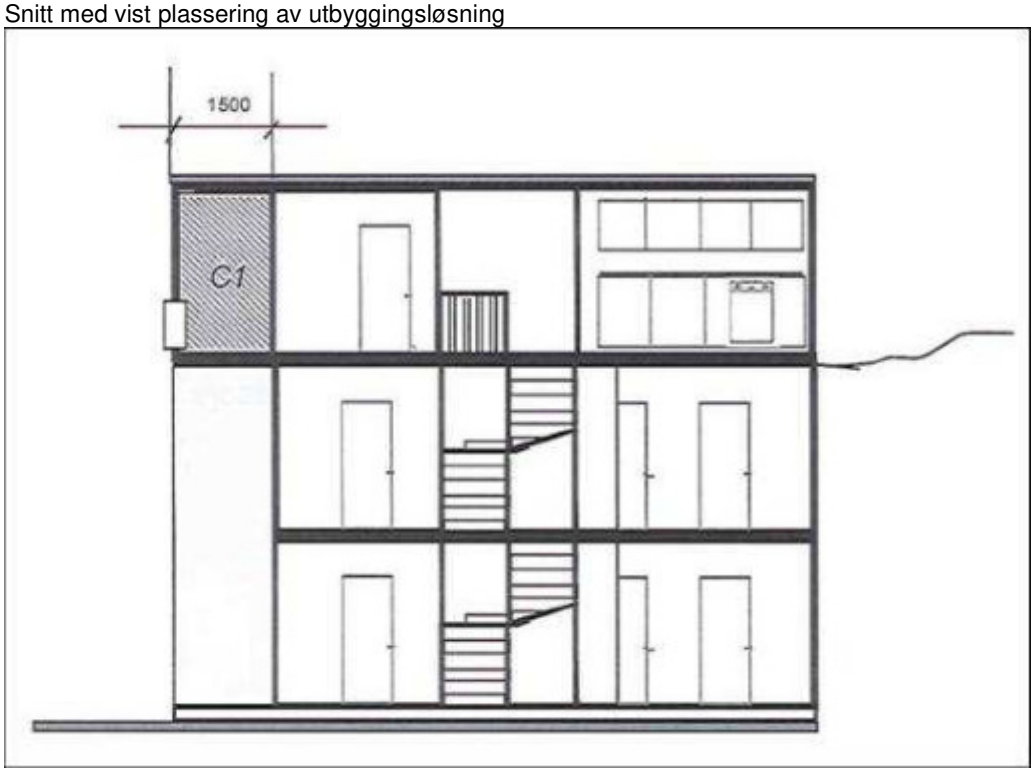
Orienteringsfigur:



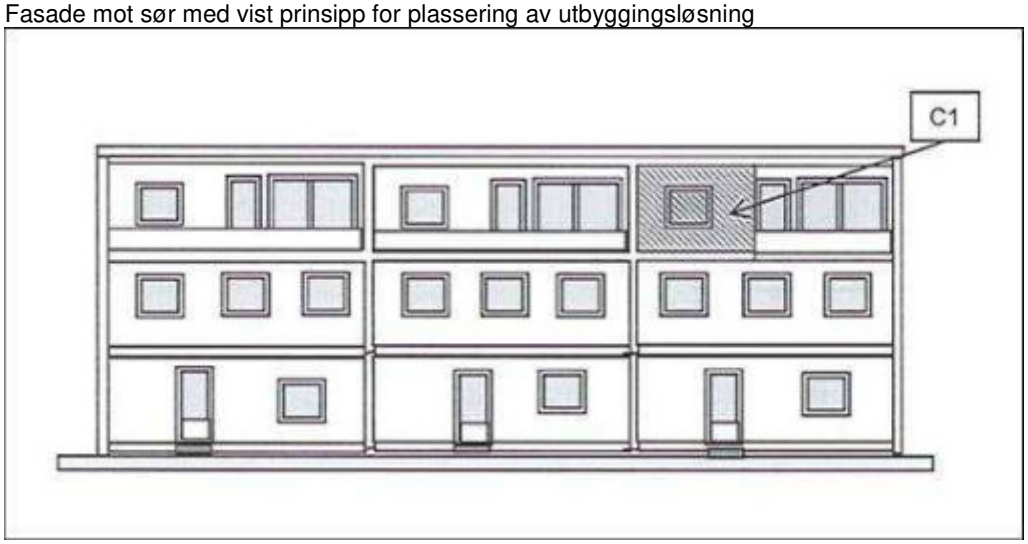
Plantegning 2. etasje, utbyggingsløsning C1



Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning



Fasade mot sør med vist prinsipp for plassering av utbyggingsløsning



PROTOKOLL
LYSEJORDET
BORETTSLAG

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lysejordet Borettslag

---

Møtedato: 30.05.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Lysejordet skole

Til stede: 48 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 56 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ola Nicolai Thelin.

Møtet ble åpnet av Anne Elvigen Evandt.

---

1. Konstituering

A **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.
Vedtak: Valgt

B **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Som protokollvitne ble Charlotte Bratsberg Enger og Stian Lågstad foreslått.
Vedtak: Valgt

D **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 280 000.

Benkeforslag fra Michael Ahlman: Styrehonoraret settes til 250 000

Vedtak: Benkeforslaget falt med overveldende flertall

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Vurdering av vaktmestertjenester i borettslaget

Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Snøbrøytingen i borettslaget har i noen år nå vært av dårlig kvalitet. Det brøytes for sent, som oftest over et døgn etter at snøen har falt, og det brøytes for dårlig. Plogen eller fresen går ikke ned til asfalten, så snøen blir mer gnidd utover enn fjernet. Resultatet er at nysnøen blir tråkket ned og pakket sammen både før og etter at det brøytes, slik at det bygger seg opp tykke lag med hardpakket snø, som så blir til tilsvarende tykke lag av blank is når det er mildvær. Framkommeligheten for barnevogner og eldre/ bevegelseshemmede er i lange perioder svært dårlig, og det er farlig for dem som er dårlige til bens og kanskje er benskjøre. De mest utsatte må derfor i perioder holde seg inne. Det kompenseres forsøksvis med store mengder strøgrus, slik at det blir tykke lag med grus på asfalten når snøen og isen smelter, og dette er også uheldig for framkommeligheten for sykler og andre framkomstmidler med hjul.

I vårt naboborettslag blir snøen brøytet fortløpende og grundig, og framkommeligheten er av en helt annen klasse enn hos oss.

Jeg er godt kjent med at borettslaget ikke har hatt direkteansatt vaktmester på mange år. Dette ble vel avsluttet mens den forrige vaktmesteren, Halvorsen, fortsatt var aktiv. Den gang ble det vel endret til at han ble ansatt i ISS med ansvar for vårt borettslag, slik at mye fortsatte som før i praksis, men uten at borettslaget måtte ta på seg arbeidsgiveransvaret. Halvorsen var en meget pliktoppfyllende og dedikert mann, og med tilgang til maskinparken i borettslaget/ISS fungerte det veldig bra. Veiene var alltid brøytet før vi dro på jobb, og alt var på stell. Da han så gikk av med pensjon, er mitt inntrykk at ting begynte å rakne. Oppgavene ble fordelt på flere personer, og ingen føler ansvar for helheten, og vårt borettslag blir ofte lavt prioritert. Resultatet er, som jeg har gjort rede for ovenfor, at brøyting blir utført sent og til dels med uegnet redskap. Graset blir klipt jevnlig, men en del ganger altfor kort, slik at graset blir tørt og glissent. Ingen tar seg av ballplassen. Osv., osv. I tillegg har jeg inntrykk av at denne ordningen gir styret mye merarbeid iom. at det blir dem som må koordinere og organisere arbeidet; bestille feiing av gangveiene, vask i garasjen osv., uten at gevinsten står i forhold til innsatsen. Dette må ikke oppfattes som kritikk av styret; det er rammebetingelsene som det må gjøres noe med.

Forslagsstiller ber om at årsmøtet pålegger styret å ta opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandle nåværende avtale eller inngå ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget. Det virker som de har noe å lære oss. Det økonomiske bør ikke være en begrensning; slik vi har det nå, kan vi rett og slett ikke ha det.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag om vurdering av nåværende vaktmestertjeneste i henhold til forslagsstillers forslag.

Forslag til vedtak:
Styret tar opp vår vaktmestertjeneste til vurdering, reforhandler nåværende avtale eller inngår ny avtale med et annet firma, og evt. søke råd hos naboborettslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Transaksjon 09222115557493885151 BESKYTTET Signert CFA, ONT2, CBE, SL

B) Fartshumper i tillegg til borettslagets bomløsning

Saken er fremmet av: Erik Skare
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det foreslås at Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annen motorisert kjøretøy – for eksempel elsparkesykler – som kjører i høy hastighet gjennom borettslaget uten å ta hensyn til fotgjengere, barn som leker eller eldre.

Bommene i Lysejordet borettslag er svært effektive for å begrense bruken av bil i gatene våre. Dette er et viktig tiltak som bidrar til å gjøre borettslaget vårt sikkert for lekende barn og fotgjengere i alle aldere. Likevel har vi de siste årene sett en økende bruk av annen motorisert kjøretøy. Dette gjelder særlig bruken av elsparkesykler.

Fordi bommene ikke er laget for den nye utviklingen i det trafikale veibildet hindrer de ikke elsparkesykler som kjører over 20 kilometer i timen (og langt høyere hvis det er snakk om privat innkjøpte elsparkesykler). Bommene får dem heller ikke til å begrense farten. Tvert imot blir elsparkesyklene presset ut til siden hvor sjansen er større for å treffe barn eller andre som løper ut fra utgangspartiene eller uteområdene til de som bor i første etasje. Gitt farten og vekten på moderne elsparkesykler sier det seg selv at det kan bli fatalt hvis en på to år blir meid ned.

I følge Trygg Trafikks nettsider er de vanligste årsakene til ulykker med elsparkesykler i aller høyeste grad relevante for boforholdene i Lysejordet borettslag:
· manglende kontroll hos mange førere
· mulighet for å kjøre i høy fart i omgivelser med mye mennesker og liten plass
· utleiesystemet gjør at hvem som helst kan bruke dem uten erfaring

Det er derfor ønskelig at borettslaget gjør som Elvefaret borettslag og setter i gang montering av fartsdumper som på kort sikt får motoriserte kjøretøy til å senke farten når de kjører gjennom Lysejordet, og på lengre sikt begrenser trafikken hos oss om sommeren.

Styrets innstilling:
Styret viser til vedtak ved Generalforsamlingen 2022 hvor det ble vedtatt å opprettholde antall bommer i borettslaget. Bomløsningen er vedtatt med hensyn på trygg ferdsel og redusert hastighet på kjøretøy. Borettslagets beboere er av ulike kategorier; gammel og ung, og ikke alle er like raske til bens. Det bør tilstrebes både trafikksikkerhet og fremkommelighet i borettslaget som derfor bør ha en universell utforming/livsløpsstandard.

Det innkomne forslaget til Generalforsamlingen vedrørende ekstra fartsreduksjon ved bruk av fartsdempere i borettslaget vil redusere hastigheten på alle typer kjøretøy, men vil ikke øke fremkommeligheten i borettslaget.

Styret foreslår å legge ned humper på strekninger med høy hastighet, men til gjengjeld låse en til to bommer i åpen stilling på hhv. øvre og nedre vei som en prøveordning.
Styret anbefaler at styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak:

Lysejordet borettslag skal bygge egnede fartsdumper for å begrense den økende bruken av annet motorisert kjøretøy.

Benkeforslag fremmet av Henrik Blix Grydeland: Det forslås å etablere bomløsning lik den Elvefaret borettslag har, med bommer som andelseierne kan åpne.

Transaksjon 09222115557493885153 BESKYTTET Signert CFA, ONT2, CBE, SL

Benkeforslag fremmet av Michael Ahlman:
Styret får i oppgave, å utrede en god ordning for å etablere ordninger for regulering av ferdsel på de interne ferdselstraseer i borettslaget.

Vedtak: Benkeforslag fra Michael Ahlman ble vedtatt med overveldende flertall

C) Videre utbygging i borettslaget og maks tillatt utnyttelse i regulering.

Saken er fremmet av: Janette Alvestad
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det er mange i borettslaget som ønsker å utvide sine boliger.

Reguleringsplanen for vårt område legger begrensinger på hvor mye areal som totalt kan bebygges innenfor borettslaget. Her nærmer vi oss nå raskt maks utnyttelse.

Byggeveilederen for borettslaget viser mulige utvidelser i forhold til maks utnyttelse i regulering.

Utbygging av nye arealer med nye tak, utover løsninger angitt i byggeveilederen, «spiser» derfor av det totale arealet som tillates for området.

Mange boliger har allerede bygd ut sine mulige arealer. Mange boliger har enda ikke bygd ut sine mulige arealer, men ønsker muligheten til dette i nær fremtid.

Det er ønskelig at borettslaget innhenter en oversikt på hvor mye som faktisk er bygd ut i borettslaget, og hvilke boliger dette gjelder. Dette for at det reelt skal være mulig for øvrige boliger å utvide sine boliger iht. viste løsninger i byggeveileren. Hvis ikke, kan det fort resultere i at maks utnyttelse er nådd pga øvrige utbygginger.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget hvor det skal utarbeides en oversikt over hvor mye som er bygd ut totalt i borettslaget, hvor mye av Byggveilederens godkjente utbyggingsløsninger som er gjennomført, samt hvor mye av Byggveilederens utbyggingsløsninger som gjenstår. Det understrekes at Byggveilederen er forhåndsgodkjent og påvirker ikke en eventuelt senere utbygging i henhold til denne. Byggveilederens tillatelse følger boligen og ikke andelseier.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter oversikt på utbygde arealer og hvilke boenheter dette gjelder. En oversikt vil vise hvor mye areal som totalt kan bygges ut videre innenfor området. Søknader om fremtidige utvidelser av boliger, skal prioritere boliger som ikke har benyttet sin mulighet for utvidelse iht byggeveilederen. Om styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan bistå styret med dette arbeidet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Transaksjon 09222115557493885151 Signert CFA, ONT2, CBE, SL

D) Kartleggingsstøtte fra ENOVA til ENØK/ klima tiltak for borettslag.
Saken er fremmet av: Janette Alvestad
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det er ønsket av flere beboere, at man kartlegger mulige ENØK tiltak, før man beslutter hvilke klima tiltak som er mest gunstig for vårt borettslag.

Vårt borettslag ligger bl.a. svært godt plassert i forhold til mulighet for solcellepanel (et av de beste områdene i Oslo vest ifølge solkart for Oslo). Oslo kommune har nylig økt støtten til borettslag for etablering av solceller. Man kan frem til 2024, søke om å få dekket 35% av investeringskostnadene, maks 1,8 millioner.

Borettslag kan få støtte av ENOVA til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak.

Støtten fra ENOVA skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse.

Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales.

Støttenivå:

Støttenivået avhenger av antall boenheter, kostnader med gjennomføringen av kartleggingen og om man etter kartleggingen signerer kontrakt på gjennomføring av kartlagte energibesparende tiltak.

Støtte til boenheter over 200 enheter (Lysejordet Borettlag):

Maks 50 % opp til 350 000 kr (dersom kun utredning).
Maks 75 % opp til 525 000 kr (dersom tiltak gjennomføres).

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret sørger for å sende søknad om midler til kartlegging av ENØK tiltak til ENOVA. Hvis styret ikke har kapasitet, kan det opprettes en komite som kan utarbeide søknaden på vegne av styret og borettslaget. Forslagsstiller kan gjerne delta i komiteen. Dersom søknaden innvilges, må styret eller komiteen, følge opp med å engasjere en kompetent aktør som kan levere en kartleggingsrapport iht krav fra ENOVA. Arbeidet igangsettes så raskt som mulig, pga begrenset tidsrom for ekstra støtte fra Oslo Kommune (ut 2023).

Vedtak: Enstemmig vedtatt

E) Brannvarslingsanlegg i parkeringsgarasje
Saken er fremmet av: Janette Alvestad
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det er pr i dag ikke brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.

Nå som flere og flere beboere anskaffer seg el-bil og el-ladere i garasjen, utgjør dette en stor risiko i forhold til brann og brannutvikling.

Et brannvarslingsanlegg vil sikre rask responstid og kunne hindre utvikling.

Et anlegg som er FG godkjent og tilpasset vår type garasje, kan kobles direkte opp mot alarmsentral og brannvesen.

Dette vil også kunne gi en betydelig reduksjon i borettslagets bygningsforsikring.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget og innstiller på at arbeidet med vurdering av FG godkjent varslingsanlegg installeres i garasjen.

Forslag til vedtak:
Det monteres brannvarslingsanlegg i felles parkerings garasje.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Transaksjon 09222115557493885151 Signert CFA, ONT2, CBE, SL

F) Utskifting av vinduer og verandadører
Saken er fremmet av: Unni Skjeldnes
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Vinduene og verandadørene i borettslaget er dessverre svært gamle og bør skiftes ut. Utskiftning av vinduer og verandadører vil være bra for miljøet, og gi oss som bor her lavere strømregninger. I følge Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i boliger. Det betyr at det er store summer å spare. Nå kan vi også få økte tilskudd fra Oslo kommune til å skifte ut vinduene og verandadørene.

Økte tilskudd fra Oslo kommune til borettslag gjelder i perioden fra og med 21. september 2022 og til og med 31. desember 2023. Tilskuddet til utskifting av vinduer og verandadører er 750 kr per kvadratmeter. Borettslaget kan også få støtte til rådgivning i forbindelse med tiltaket. Interesserte beboere kan lese mer om støtteordningen her: https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer

Styrets innstilling:
Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduene i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente anbud fra konkurrende leverandører.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret sørger for å sende en søknad til Oslo kommune om tilskudd til utskiftning av vinduer og verandadører i borettslaget i henhold til retningslinjer og krav så snart som mulig. Så snart styret har fått svar på søknaden, igangsetter styret arbeidet med å innhente tilbud fra 3 kompetente leverandører, deretter velge leverandør og igangsette arbeidet med utskifting av vinduer og verandadører. Styret kan også søke om rådgivning i forbindelse med tiltaket hvis de ønsker det.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

Transaksjon 09222115557493885151 BESKYTTET Signert CFA, ONT2, CBE, SL

G) Vindusutskiftning

Saken er fremmet av: Tore Lars Bergh
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Vinduene i borettslaget er skiftet i to omganger, men fortsatt gjenstår det å skifte ut de store, faste vinduene i stuene, som har svært dårlig isoleringsevne. Med dagens høye strømpriser koster varmetapet her oss ikke ubetydelige summer, og i tillegg danner det seg lett kondens, som fukter ned bunnkarmen, slik at malingen flasser av, og treverket så trekker til seg vann. Det haster med å få skiftet disse vinduene, og forslagstiller ber om at årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på å starte arbeidet med å skifte ut de store stuevinduene i rekkehusleilighetene og blokkene.

Styret vil besørge søknad til Oslo kommune om tilskudd til dette arbeidet innen fristen 31.12.2023, samt innhente anbud fra konkurrende leverandører.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar utskifting med nye vinduer med så høy isoleringsevne som mulig, senest før neste vinter 2023/2024.

Vedtak: Forslagstiller trakk sitt forslag

Transaksjon 09222115557493885153 Signert CFA, ONT2, CBE, SL

H) Tillegg til Husordensreglenes § 4 - Retningslinjer for trampolinebruk

Saken er fremmet av: Styret
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det vises til Generalforsamlingsvedtak i 2022 hvor det ble vedtatt at Styret i Lysejordet borettslag utarbeider retningslinjer for trampolinebruk.

Styret har utarbeidet retningslinjer for montering og bruk av trampoliner i borettslaget. Retningslinjene vil bli inkludert i husordensreglenes § 4 - Bruk av veranda og terrasse.

Følgende foreslås lagt inn som tillegg til Husordensreglenes § 4, etter siste punktum:

Andelseier skal avtale med nærmeste nabo(er).

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier. Trampoliner kan ikke monteres på borettslagets fellesareal. Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nabo(er).

Forslag til vedtak: 8 stemmer for

Foreslått tekst tillegges husordensreglenes §4.

Benkeforslag fremmet av Unni Skjelnes: 24 stemmer for

Følgende foreslås lagt inn som tillegg til Husordensreglenes § 4, etter siste punktum:

Trampoliner kan kun brukes mellom kl 10:00 og 20:00.

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier. Trampoliner kan ikke monteres på borettslagets fellesareal. Andelseier skal sørge for at det er forsvarlig montert og sikker i bruk. 24

Benkeforslag fremmet av Tore Lars Bergh: 22 stemmer for

Følgende foreslås lagt inn som tillegg til Husordensreglenes § 4, etter siste punktum:

Andelseier skal avtale med nærmeste nabo(er).

Trampoliner kan kun brukes mellom kl 10:00 og 20:00.

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier. Trampoliner kan ikke monteres på borettslagets fellesareal. Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nabo(er).

Vedtak: Ikke godkjent. Ingen forslag fikk kvalifisert flertall.

I) Forbud mot fyrverkeri på borettslagets område
Saken er fremmet av: Unni Skjelnes
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
På nyttårsaften ble det skutt fyrverkeri inne på borettslagets område, på gangstien i retning huset vårt. Vi kom gående fra sletta midt oppi oppskytingen og opplevde situasjonen som både utrygg og brannfarlig. Av hensyn til sikkerheten for beboerne og av hensyn til brannsikkerheten foreslås det at husordensreglene endres.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes §12 endres og suppleres med en ny regel: Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

J) Bedre utnyttelse av balkonger i borettslaget
Saken er fremmet av: Unni Skjelnes
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Det er i forhold til tillatt utbygging dessverre svært lite areal igjen i borettslaget til tillatt utbygging. I fjor kom det et forslag om å utvide balkonger som ville vært til fordel kun for noen type rekkehus i borettslaget. Fremfor å legge til rette for utbygging av utvalgte balkonger, bør vi finne løsninger som kan komme alle beboere til gode. En slik løsning kan være å se nærmere på store, gamle balkongkassene i borettslaget.

På grunn av de store balkongkassene er mange av balkongene i borettslaget svært smale og vanskelig å utnytte. Det blir for trangt å sitte flere rundt et bord, og man må isteden sitte ved siden av hverandre på rekke. Fordi balkongkassene er så dype, stjeler de mye gulvareal. En lettere og smalere rekkverksløsning, for eksempel glass/spiler, vil frigi verdifullt gulvareal og gi større dybde på balkongene. Da blir balkongene lettere å møblere og bedre å anvende.

Det er også en utfordring av standardløsningen for utbygging av stue/kjøkken for type A-rekkehus medfører at man erstatte store vinduer med et relativt lite vindu for å utnytte alt arealet på balkongene. Det gir dårlig lysinnslipp. Samtidig som man vurderer en alternativ løsning på rekkverk for alle beboere som ønsker det, bør man også vurdere en alternativ utbyggingsløsning for stue/kjøkken i A-type rekkehus, som står i stil med den nye rekkverksløsningen og som sikrer optimal utnyttelse av balkongen og godt dagslys.

Det er viktig å presisere at et nytt alternativ til rekkverk og utbygging under tak ikke vil gå på bekostning av det lille arealet som er igjen til tillatt utbygging. Et alternativ til dagens balkongkasser og ny utbyggingsløsning med større vinduer for type A rekkehus vil imidlertid medføre en fasadeendring. Det er derfor svært viktig at man finner gode løsninger rent utseendemessig, løsninger som står i stil med resten av bygningsmassen og som tar vare på den flotte arkitekturen i borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret stiller seg positiv til endring av verandaer/terrasser og fjerning av terrassetrau. Styret foreslår at styret utreder byggmessige forsvarlige løsningsforslag om endring av terrasser/verandaer evt. fjerning av terrassetrau.
Styret gjør oppmerksom på at alt arbeidet med fjerning av terrassetrau og oppsetting av nytt rekkverk må bekostes av andelseier.

Forslag til vedtak:
Styret nedsetter en komite som utarbeider generelle retningslinjer for mulighet til fjerning av balkongkasser og installering av nytt type rekkverk som kan komme alle type rekkehus og leiligheter i borettslaget til gode. Komiteen vurderer også en ny løsning for utbygging av stue/kjøkken for type A rekkehus som står i stil med den nye rekkverksløsning og som sikrer både godt dagslys og optimal utnyttelse av balkongene. Retningslinjene må sikre visuelt gode og helhetlige løsninger i tråd med resten av bygningsmassen. De nye retningslinjene vil innebære en oppdatering av byggeveilederen fra 2012. Forslagsstiller kan gjerne være med i en slik komite, og vet også om flere andre beboere som vil bidra til dette arbeidet.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt med overveldende flertall.

Transaksjon 09222115557493885151 BESKYTTET Signert CFA, ONT2, CBE, SL

K) Installering av varmepumper i rekkehusleilighetene

Saken er fremmet av: Styret
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Det vises til sak til Generalforsamlingens 2022 vedrørende installering av varmepumper i rekkehusleilighetene. Generalforsamlingen avviste saken.

Styret mottar flere henvendelser vedrørende installasjon av varmepumper i rekkehusleilighetene. På grunn av økte strømpriser og derved utforutsigbare strømutgifter er det nødvendig med mer fleksibel, effektiv og kostnadsreduserende oppvarming av rekkehusleilighetene. Et alternativ til dette er mulighet for installering av varmepumpe.

Det vises til at våre naboborettslag Rønningen og Elvefaret begge har godkjent installering av varmepumper i rekkehusleiligheter.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at det blir startet en evaluering vedrørende installering av varmepumper. Det vil bli utarbeidet med hensyn til hvilke type leiligheter dette gjelder, på type varmepumpe, plassering av viften og produsert støy. Beboer må selv stå for alle kostnader relatert til installering og vedlikehold av varmepumpen.

Forslag til vedtak:

Det godkjennes at styret foretar vurdering av installering av varmepumper og retningslinjer for installering av disse. Retningslinjene sendes på høring til andelseierne for eventuell godkjenning.

Presisert forslag til vedtak:

Det godkjennes at styret foretar vurdering med hjelp av relevant faglig bistand for vurdering av installering av varmepumper og retningslinjer for installering av disse. Retningslinjene sendes på høring til andelseierne for innspill og kommentarer. Resultatet fra høringen fremsettes på neste ordinære- eller ekstraordinære generalforsamling.

Vedtak: Presisert forslag til vedtak ble vedtatt med overveldende flertall (8 stemmer mot, 1 blank.)

Transaksjon 09222115557493885151 BESKYTTET Signert CFA, ONT2, CBE, SL

L) Alternative fyringsmuligheter

Saken er fremmet av: Jan-Robert Søderstrøm
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Borettslaget fikk i år merke hvor sårbare vi er hvis strømmen går. En trafostasjon falt ut og vi sto uten strøm til oppvarming og til matlaging, - for noen et døgn.

Borettslaget har ikke alternative oppvarmingsmuligheter. Det er ikke utstyrt med alternativ til oppvarming eller til matlaging. I tillegg er strømprisen på sikt uforutsigbar. Med hensyn på den enkeltes beredskap bør borettslaget fokusere på andre muligheter varmekilder.

Selv om noen av disse alternativene ikke er tidsmessig miljøvennlige, er det uansett livsviktig for beboerne å ha andre muligheter til oppvarming og til muligheter for matlaging.

Generalforsamlingen vedtar at følgende alternative varmekilder til husholdningen vurderes: Gass: Komfyr, gass-peis, og gass oppvarming; Ved: Peis, peis-ovn, m/evnt. annen fyringsalternativer i peisen; Bensin/Diesel: Nødstrøm aggregater over kortere tidsrom.

Forslag til vedtak:

Alternative varmekilder til husholdningen i Lysejordet borettslag skal vurderes.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

M) Valg av ny valgkomite.
Saken er fremmet av: Janette Alvestad
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Valg av styre og valgkomite er viktige anledninger for å øke mangfoldet i organisasjonen.

Valgkomiteens arbeid har stor betydning både for å få kontinuitet, fornyelse og mangfold i styret.

Da tidligere medlemmer av valgkomiteen fratrådte sist vår, er det ønskelig at det velges en ny valgkomite under årets generalforsamling.

Styret kan informere via Vibbo at kandidater kan melde sin interesse innen samme frist som for kandidater til styret, 28. april 2023.

Forslag til vedtak:
Det velges 2-3 medlemmer til ny valgkomité.

Vedtak: Forslagsstiller trakk sitt forslag

Transaksjon 09222115557493885151 BESKYTTET Signert CFA, ONT2, CBE, SL

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Anne Elvigen Evandt foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Som styremedlem for 2 år, ble Janette Alvestad foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Jan-Robert Søderstrøm foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Unni Skjelnes foreslått.
Vedtak: Valgt

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Anne Elvigen Evandt
Varadelegert Anders Rossnes Dahle
Vedtak: Valgt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Unni Skjelnes, Margrethe Snekkerbakken og Oddne Dahle Lægreid foreslått
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20:39. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Carl Fredrik Arntzen /s/

Fører av protokollen
Navn: Ola Nicolai Thelin /s/

Protokollvitne 1
Navn: Charlotte Bratsberg Enger /s/

Protokollvitne 2
Navn: Stian Lågstad /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C	1 år
Nestleder	Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 130 F	
Styremedlem	Mona Elisabeth Gladhus	Vækerøveien 116 C	
Styremedlem	Helene Lind Hopstock	Vækerøveien 118 D	
Styremedlem	Janette Alvestad	Vækerøveien 132 O	2 år

Transaksjon 09222115557493885154 Signert CFA, ONT2, CBE, SL

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557493885151

Dokument

Protokoll fra generalforsamling 30.05.23
Hoveddokument
15 sider
Initiert på 2023-05-31 19:34:45 CEST (+0200) av Ola Nicolai Thelin (ONT1)
Ferdigstilt den 2023-05-31 20:54:56 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ola Nicolai Thelin (ONT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ola.nicolai.thelin@obos.no
[redacted]

Signerende parter

Carl Fredrik Arntzen (CFA)
[redacted]
Signert 2023-05-31 20:44:25 CEST (+0200)

Ola Nicolai Thelin (ONT2)
[redacted]
Signert 2023-05-31 19:48:27 CEST (+0200)

Charlotte Bratsberg Enger (CBE)
[redacted]
Signert 2023-05-31 19:35:10 CEST (+0200)

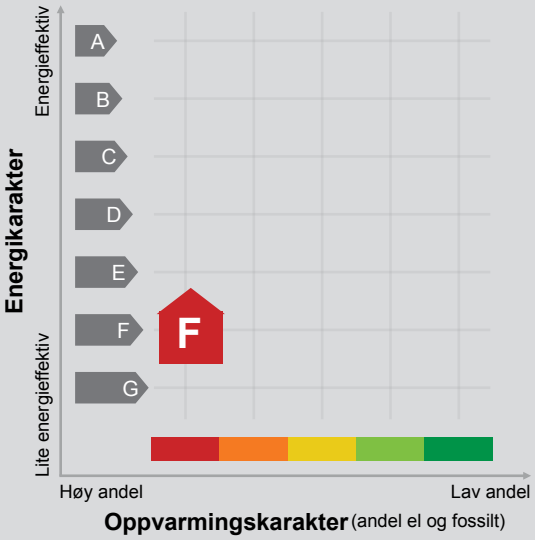
Stian Lågstad (SL)
[redacted]
Signert 2023-05-31 20:54:56 CEST (+0200)

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

ENERGIATTEST
RØD F

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 128H
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	955
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80797907
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	d80c8b27-57fb-43d2-aceb-560b85532fdb
Dato	31.07.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANITA ERIKSSON



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vækerøveien 128H
Postnummer: 0383
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 31.07.2023 11:27:03
Energimerkenummer: d80c8b27-57fb-43d2-aceb-560b85532fdb

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 955
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80797907

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	61 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	146 m³
U-verdi for yttervegger	0,65 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,51 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	219,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.7.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	165,2
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	28,4
Vifter	9,9
Pumper	0,0
Belysning	10,9
Teknisk utstyr	16,7
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	231,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 168 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	264,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 770 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	264,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 168 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 168 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 168 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Cecilie Frøshaug
VÆKERØVEIEN 128H

Dato: 31.07.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86475302
7300181

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 955

Vi viser til bestilling av 20230731 for VÆKERØVEIEN 128H.

GNR. 28 BNR. 955

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1977.

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

22175 m²

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

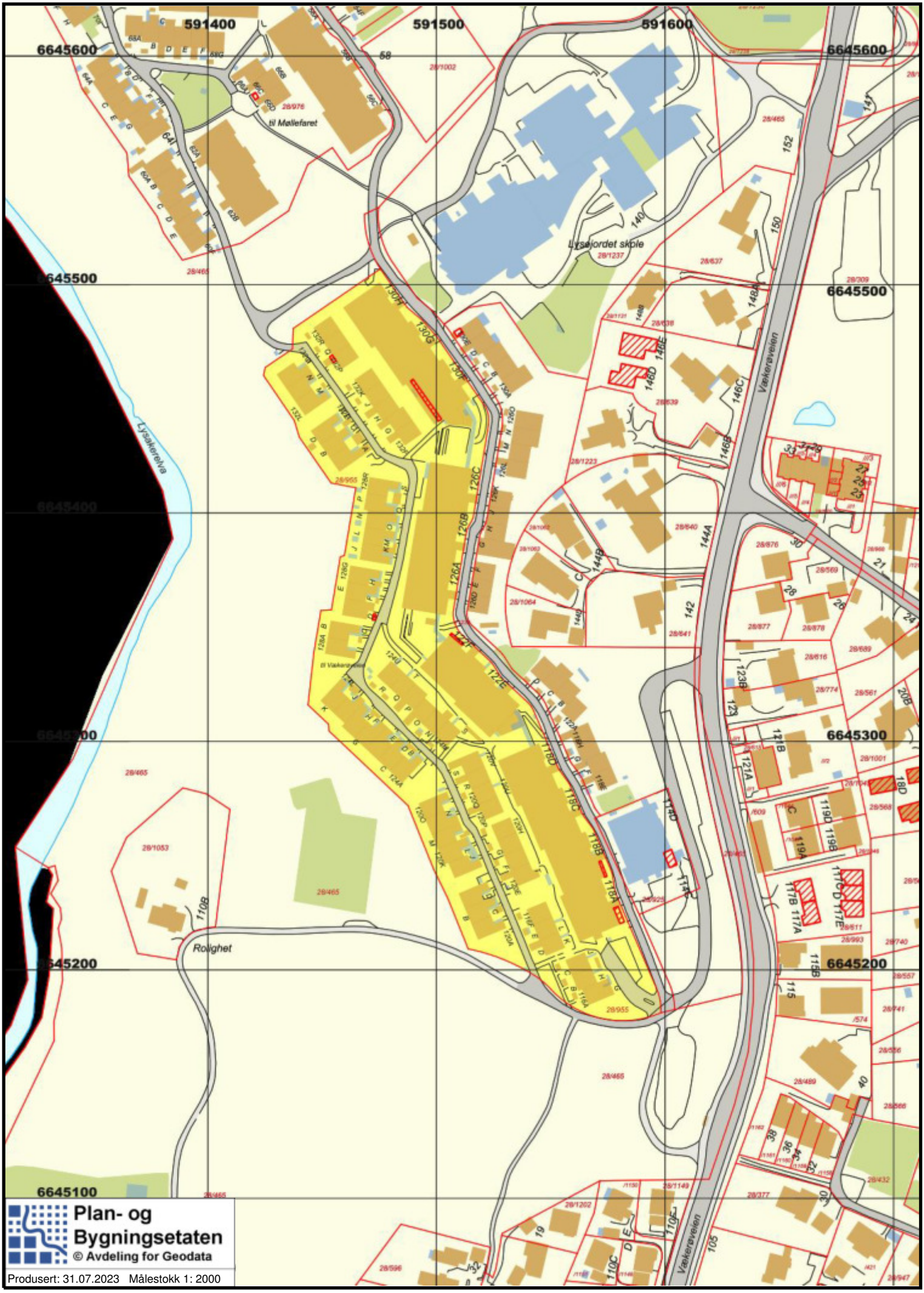
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 31.07.2023 Målestokk 1: 2000

NABOLAGSPROFIL

Vækerøveien 128H

Nabolaget Lysejordet/Rolighet - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysejordet skole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	3 min 0.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 158 elever, 13 klasser	12 min 0.9 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 686 elever, 39 klasser	14 min 1.1 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	21 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ullern Flerbrukshall	13 min
Ullern allé	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lysejordet Linje FB3A, 42, 42N	4 min 0.4 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Øraker Linje 13	20 min 1.7 km
Lysaker stasjon Linje L1, L2, F5, RE10, RE11, R12	6 min 3.7 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	16 min 10.7 km

BARNEHAGER

Lysejordet barnehage (1-5 år) 87 barn	8 min 0.6 km
Møllefaret barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km
Skogfuglen barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vækerøveien	4 min
Joker Vækerøveien	11 min

VARER/TJENESTER

Røa Torg	18 min
Apotek 1 Røa	18 min
Røa Vinmonopol	18 min

SPORT

Lysejordet borettslag, ballplass	4 min
Lysejordet skole	4 min
Mudo Røa	18 min
Basic Treningssenter	18 min

«Trygt i byen med landlig følelse»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 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/Scenario 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

E-TAKST

etakst®

18.08.2023 Ref **znzu6**

OPPDRAGSGIVER
Fredrik Engen
fredrikaengen@gmail.com
415 79 386

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 19.05.2023

VÆKERØVEIEN 128 H, 0383 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 948305097 ANDEL 199 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ROLIGHET

Meglers verdivurdering

5 800 000

Ekskl. fellesgjeld

53 000 Fellesgjeld

5 853 000 Totalt

P-ROM	66 m²	Byggeår	1979
BRA	66 m²	Soverom	2
BTA	72 m²	Etasje(r)	2
Tomt - ifølge forretningsfører	22175 m²	Fellesutgifter/mnd	3936

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADDRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Møllefaret 64G, 750 Oslo	24.05.2023	6 200 000	11 877	6 211 877	1979	65 m²
2	Vækerøveien 124D, 0383 Oslo	21.06.2023	5 790 000	52 593	5 842 593	1979	63 m²
3	Vækerøveien 132E, 0383 Oslo	09.03.2022	5 700 000	55 954	5 755 954	1979	64 m²

Innbydende og pen 3(4)-roms hjørneleilighet i 2. etasje m/usjenert beliggenhet.
Meget barnevennlig område med få minutters, bilfri gange til barneskole, kort vei til Røa og et godt kollektivtilbud. Leil. ligger i andre etasje og har eget, overbygd inngangsparti m/morgensol og utg. fra stuen til en vestvendt balkong m/markise. Balkongen har utsyn til skogholtet ved Lysakerelven.
Leiligheten fremstår som velholdt med enstavs parkettgulv i oppholdsrom, listefri overgang til tak og vegger som ble malt opp i 2021 og 2023. Stuen ligger i åpen løsning m/lekkert kjøkken fra 2020 m/integrerte hvitevarer. Det er god plass til både sofasone og spisegruppe. Videre er det to gode soverom, et flislagt bad m/opplegg for vaskemaskin og en entré m/speilgarderobe og inngang til omkledningsrom. Egen garasjeplass.

Kjære kunde, salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet.

I tillegg til standardiserte verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger som benyttes i forbindelse med salg av eiendom. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til de mest potensielle boligkjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, og som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen

Kristine Hveem Følkner
Scenario Eiendomsmegling AS
kristine.folkner@privatmegleren.no
906 06 975

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.

din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.

PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning. Ønsker du tilbud på finansiering fra Nordea, formidler megler gjerne kontakt med vår rådgiver i banken.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren,

FERDIATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

OV/LO

Oslo, den
26. februar 1982

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.855 av bnr.465, Vekerøveien 128 D-E-F-G-H

Journalnr.
75/3667

Arbeidets art
Nybygg

Antatt ferdig sysselsettingsdag
5.2.82

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemester
Ark.ene A. Christiansen og A. Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende
Ing. Reinholdt Ellingsen, Stiansens Entreprenørforr. Hoffsvn. 30, Oslo 7

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av to-Jen og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, sentralvannforsyning, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres oppmerksom på at byggesaksforskriftene § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller større del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært

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:
Vækerøveien 128H
Andelsnr. 199 Orgnr. 948305097 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-23-0070

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kristine Hveem Følkner

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 90 60 69 75

E-post: kristine.folkner@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