VÆKERØVEIEN 116F

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Energiattest
Megleropplysninger
Protokoll til årsmøte 2024
Årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart_A3
Arealbekreftelse
Rekkehus Og Boder (Rekke B 37) -
Ferdigattest - 1981
Rekkehus og boder - Plan 1 etg - 1975
Rekkehus og boder - Plan 2 etg - 1975
Rekkehus og boder - Plan U-etg - 1975
S-4647
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus i borettslag
Vækerøveien 116F
0383 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 18/11/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 955
Hjemmelshaver:	Sara Linvåg Næss / Erik Linvåg Næss
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	149
Byggeår:	1979
Tomt:	22166 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erik Linvåg Næss
Befaringsdato:	11.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende lavblokker fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gress, stedlige vekster og asfalterte gangveier til boligene. Adkomst til garasjeanlegg ved adkomst til tomten.

OM BYGGEMETODEN:
Lavblokker og rekkehusbebyggelse over 2 og 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong og innvendig utlektet. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med panel og stedvis malt betong/puss. Vinduer med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligens overflater fremstår med jevnt over normal slitasje og enkelte overflater på rommene har blitt oppgradert de senere årene.
Parketten har stedvise hakk og bruksslitasje, særlig i stuen og på kjøkkenet. Bom i flis ble påvist i gangen/entreen.
Enkelte av tettelistene til vinduene har løsnet og bør remonteres slik at de yter tiltenkt effekt.
Badet ble i følge fremvist faktura oppgradert i 2004. Det opplyses i fakturaen om at en ny membran ble lagt, men ingenting om utskiftning av sluket. Bemerkninger gis blant annet vedrørende fallforholdet på gulvet og mindre skader i inventar.
Utlektet vegg har fuktverdier på ca 17,5% i tilgjengelig treverk og dette tyder på et tilsig av fukt. Verdier over 17% anses som skadelig fukt.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i u.etg(soverom): 2,38 m.
Takhøyde, målt i 1.etg(stue): 2,38 m.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet, vaskerommet og i gangen.
Varmtvannsbereder på kjøkkenet.
Stoppekranen er montert på badet, samt sekundære stoppekraner på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon på befaringsdatoen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater/malt betong.
Gulv: 1 og 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet, vaskerommet, WC og i gangen/entré.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2004: Badet ble oppgradert.
2012: Utskiftning av vinduer og balkongdører.
2021: Ny kjøkkeninnredning og varmtvannsbereder.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U. Etasje	52	5	0	39	52	0
1. Etasje	53	0	0	21	53	0
SUM BYGNING	105	5	0	60	105	0
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.etg: Gang/entré, bad, WC, to soverom og vaskerom med tilhørende garderobe.
1.etg: Stue, spisestue, kjøkken og soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er ikke sjekket mot byggetegningene.

Utvendig bod: 5,4 kvm.
- Original konstruksjon med en generelt spinkel konstruksjon med ca 48x48mm stendere. Mulige at eternittplater(asbest) er benyttet.
Platting 1.etg: 16 kvm.
Balkong: 5,4 kvm.
Terrasse u.etg: 39 kvm.

Det medfølger en garasjeplass i et lukket felles garasjeanlegg, i følge hjemmelshaver. Mulighet for montering av lader til el-bil.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble utført hulltagning i utlektet vegg mot grunnmuren i vaskerommet. Det ble påvist fuktverdier på 17,4% i tilgjengelig treverk og fuktverdiene anses som høyere enn normalt og det er en risiko for muggdannelse da fuktverdiene som ble målt er over 17%. Ettersyn anbefales, særlig ved langvarig eller kraftig nedbør. Dette kan være et symptom på at dreneringen må utbedres.
Hjemmelshaver fremviste en faktura for at det ble installert et EPS-avfuktingssystem i grunnmuren i 2004. Denne har en hensikt å stoppe fukttransport i grunnmuren ved å benytte strøm. Ukjent om dette systemet fremdeles har en funksjon.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Boligen er en del av et borettslag og utvendige flater(tak, yttervegg, vinduer etc) vedlikeholdes og skiftes ut i regi av styret i borettslaget.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren i 1.etasje har et målbart avvik i planheten:
- Stue, kjøkken og spisestue: Totalt 20 mm på langs og tvers av etasjen, hvor av laveste punkt er ca i midten av stuen. Soverommet i 1.etasje har lite gulvareal å måle på da senger opptar store deler av gulvet.

Betongsålen i u.etasje har et målbart avvik i planheten:
- Gang/entré: 15 mm på langs av gangen/entré. Resten av rommene er i stor grad tildekket av sofaer, senger og skap. Dette medfører at det lite areal å måle avvik i betongsålen.
Merk høydeforskjeller mellom rommene i u.etasjen.

TG 2 settes da avvikene er større enn 15 mm og overstiger dermed toleransekravene som er satt i NS3600. Avretting kan utføres ved å avrette gulvene med avrettingsmasse.

- Trappen mellom etasjene mangler håndløper langs veggen og rekkverket er lavere enn kravet på 90 cm. Rekkverket ble målt til 88 cm høyt.
TG 2 settes da det mangler håndløpere langs veggen og at rekkverket er lavere enn kravet på 90 cm.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Erik Linvåg Næss.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

18/11/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte overflater og slett himling. Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Fuktskader forekommer på nedre del av dørbladet til skyvedøren og på vangen til servantskapet, særlig rundt rørgjennomføringene.
Mekanisk avtrekk via en egen vifte. Tilluften anses som tilstrekkelig da en skyvedør har større spalter/flere åpninger enn en vanlig dør.
Skyvedøren er plassert i våtsonen til badekaret og vannsøl mot karmen bør unngås da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Det ble ikke påvist tegn til bom i flis ved sporadisk sjekk eller observert særlige sprekkdannelser. Generell bruksslitasje må forventes da overflatene er brukt og med tildels høy alder.
Fallforholdet på baderomsgulvet ble målt til mellom 1:100 og 1:200. Fallet anses som ikke tilstrekkelig iht datidens eller dagens tekniske forskrifter.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm, membranen er synlig kappet ved overkant flis ved dørterskelen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket har blitt skiftet ut siden byggeåret, men det er ukjent hvilket år dette ble foretatt. I fremvist faktura opplyses det ikke om at sluket ble skiftet ut. Det ble ikke observert noen membran i sluket da denne er tildekket av konstruksjonen. Synlig sveisemembran ved dørterskelen og i rørkassen ved siden av toalettet.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke, foruten en faktura.
Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på vaskerommet og det ble ikke påvist høye fuktverdier på befaringsdatoen. Det ble målt fuktverdier på 15,6% i tilgjengelig treverk i veggen. Normal fuktighet i en innvendig vegg ligger gjerne lavere enn 6-7%. Ved fuktverdier over 17% så anses fukten som skadelig. Ettersyn av bygningsdelen anbefales.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 3 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med slette overflater. Det er et hull i veggen rett ved siden av utslagsvasken, dette medfører at det er brudd i overflaten i våtsonen og konstruksjonen bak er i risiko for innsig av fukt.
Det ble ikke observert et avtrekk på vaskerommet og utluftingen av rommet anses dermed som ikke tilstrekkelig.
Baderomsdøren er plassert i våtsonen til utslagsvasken og vannsøl bør holdes til et minimum.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Vaskerom med flislagt gulv og varmekabler(i følge hjemmelshaver). Det ble påvist tegn til bom i flis i enkelte områder.
Overgangene mot dørterskler fremstår som grovt utført. Generell slitasje på overflaten forekommer.
Fallforholdet ble målt til ca 1:200 i retning av sluket og anses som ikke tilstrekkelig. Fallforholdet bør være ca 1:50 i en 80 cm omkrets rundt sluket, evt 1:100 på hele gulvet(TEK-17 krav).
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket på vaskerommet var uoversiktlig da det ikke hadde blitt rengjort på lengre tid. Det ble ikke observert en membran i sluket. Det er en risiko for at det ikke foreligger en membran på gulvet da dette var en vanlig praksis i perioden når vaskerommet ble oppført. Før 1997(TEK-97) var det ofte vanlig å ikke legge en membran på gulvet hvis gulvet avgrenset mot grunnen, da fuktigheten i teorien vil ledes videre ned i bakken.
Dokumentasjon på generell utførelse foreligger ikke. Overfladisk oppgradering ble utført i 2004, da i hovedsak veggen mot badet.
Hulltagning ble utført fra vaskerommet og mot badet, samt mot utlektet vegg mot grunnmuren. Dette ble utført i nærhet til vaskerommets vanninstallasjoner og det ble sådan påvist fuktverdier i veggen mot badet på 15,6% og 17,4% mot utlektet vegg(grunnmur). Overfladisk fuktsøk rundt utslagsvasken etc ga ingen utslag på befaringsdatoen.

Merknader: Tidligere vegg mot garderoben er fjernet og rommene fremstår idag som et stort rom. Overflatene i garderoben er ikke fuktsikret eller rommet tilstrekkelig ventilert. Dette medfører en risiko for økt fuktbelastning på klær/tekstiler eller andre gjenstander som er lagret i garderoben, samt en risiko for fuktskader ved en lekkasje på vaskerommet.

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1979

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

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

Kjøkken fra 2021 med benkeplater av kompositt, slette fronter og malt backsplash. Ventilatoren er nedfelt i benkeplaten og med et utkast til friluft. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Komfyrvakt er montert. Waterguard som dekker alle vanninstallasjoner er ikke montert, kun en vannstopper for tilførselen til oppvaskmaskinen. Det anbefales å montere en waterguard som dekker alle vanninstallasjonene, inkludert varmtvannsberederen.

Merknader: Det mangler en fuge mellom benkeplaten og bakveggen. Dette medfører at vann kan renne ned bak kjøkkenskapet og danne fuktskader i vegg og inventar. Skader og knirk på gulvet ble observert, særlig foran kjøleskapet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen, men det forekommer stedvise sår og bruksmerker i parketten, samt bom i flis i gang/entré.
Støvkondens ble observert på overflatene i stuen og dette tyder at det er en kuldebro i konstruksjonen som gjør at fuktighet kondenseres på skrue/spikerhodene og som igjen samler støv og danner små svarte flekker.
Overflatene forøvrig fremstår uten særlige sprekkdannelser mellom vegg og himling på befaringsdatoen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1978 og 2011.
Balkong-/terrassedører med 2-lags glass fra 2011. Inngangsdør med 2-lags glass fra 1978/79.
Flere av tettelistene til vinduene fra 2011 har løsnet og bør remonteres slik at disse har en tilstrekkelig funksjon.
Enkelte vinduer kan trenge en justering av karmene/låsemekanismene da de var noe harde å få i lukket stilling.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong med adkomst fra stuen:
Balkongen består av en betongkonstruksjon og er senere kledd med impregnerte terrassebord på tilfarere. Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje.
Rekkverket består av en blomsterkasse og denne har ikke en utforming som møter kravene i TEK. Blomsterkassen er for lav og for grunn, dette medfører en risiko for at særlig barn kan klatre over.

Platting med adkomst fra kjøkkenet:
Plattingen fremstår med høy alder og har råteskader i flere bord, samt grønske, sprekkdannelser og generelt høy slitasje.
Plattingen har avvik i planheten og fremstår med tildels store skjevheter.
Hjørnet av støttemuren som holder tilbake det overliggende blomsterbedet har begynt å sige.

Terrasse ved adkomst til boligen:
Terrassen har stedvise forekomster av råte i terrassebordene, samt grønske og sprekkdannelser. Synlige skjevheter i terrassens planhet forekommer og en avretting av bjelkelaget anbefales.

Merknader: Høy slitasje på plattingen og terrassen.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1979

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består i hovedsak av kobberrør og disse er i stor grad skjult i konstruksjonen. Stedvis synlige forkrommede kobberrør på badet og vaskerommet. Hovedstoppekranen er montert i rørgaten ved siden av toalettet på badet. Stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Sekundære stoppekraner er montert på kjøkkenet.
Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene. Jevnlig rens av slukene anbefales slik at disse ikke går tett.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering av våtrommet.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 107 liter, fra 2021. Berederen er plassert i et underskap på kjøkkenet og er ikke understøttet, dette medfører en risiko for at berederen kan sige.
Strømtilførsel via fast tilkobling iht dagens krav. Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp under kjøkkenvasken.
Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette monteres.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1979

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift med avtrekksventiler på kjøkkenet, WC(under trapp) og et mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket på vaskerommet er ikke synlig og det er ukjent om det forekommer en ventil på dette våtrommet.
Det ble ikke påvist noe trekk i ventilen på WC eller på kjøkkenet. Merk at den mekaniske viften kan forstyrre den naturlige oppdriften og presse fuktig luft ut på f eks kjøkkenet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Manglende luftespalte i underkant av døren inn til WC.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg. Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket i de resterende ventilene.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1979

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget har i stor grad ukjent historikk vedrørende utskiftninger, vedlikehold og kontroll/tilsyn.
Hjemmelshaver opplyser at det sikringene antatt ble skiftet ut ca 2020/2021, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette eller på øvrig anlegg.
Automatiske jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.
Enkelte av downlightsene på badet flimrer og lampen over dusjen sitter ikke fast i armaturet. Det ble observert stikkontakter med både jordet og ujordet utførelse i stuen, begge disse produktene skal ikke benyttes i samme rom. Flere originale stikkontakter ble observert.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Byggetegningene fra byggeåret er ikke tilgjengelige digitalt hos www.oslo.kommune.no og byggetegningene hadde ikke blitt oversendt fra ansvarlig megler når rapporten ble skrevet.
Hjemmelshavere opplyser at soverommet i u.etg, nærmeste garderoben, har blitt forstørret i nyere tid og at et toalettrom har blitt oppført under trappen.
Tidligere vegg mellom vaskerom og garderobe/bod har blitt fjernet. Takhøyden på WC er svært lav da rommet er etablert under trappen.
Bruken av øvrige rom kan ikke kontrolleres mot hva de originalt er godkjent som.

Det ble i liten grad fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Egenerklæringsskjemaet ble oversendt etter at befaringen og rapporten ble ferdigstilt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Fuktskader på nedre del av dørbladet til skyvedøren og i skapvangen til servantskapet. Overflatene fremstår forøvrig med normal slitasje, noe økt misfarging i fugene i dusjen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet er ikke tilstrekkelig og ble målt til mellom 1:100 og 1:200. Minstekravet iht datidens krav er 1:50 i en 80cm omkrets rundt sluket. Dagens minstekrav er minimum 1:100, men da på hele gulvet. Membranen er synlig kappet rett i overkant av flisen ved dørterskelen og høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran er mindre enn 25 mm.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen, sluket eller øvrig bad har ingen dokumentasjon på utførelse, foruten en faktura. Membranen har passert minimum forventet levetid og videre bruk av badekaret anbefales ved videre bruk av badet.
Fuktverdiene ved hulltagning ble målt til 15,6% og er høyere enn normalt da en innvendig vegg ofte ligger lavere enn 6-7%. Fuktverdier på 15,6% tilsier at det er en viss tilsig av fukt, men ikke så mye at det utgjør en risiko for mugg-eller råtedannelse da dette ofte forekommer over 17%.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Fallforholdet ble målt til ca 1:200 i retning av sluket og anses som ikke tilstrekkelig. Fallforholdet bør være ca 1:50 i en 80 cm omkrets rundt sluket, evt 1:100 på hele gulvet(TEK-17 krav).
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.
Overflatene fremstår som grovt utført og det ble påvist stedvise forekomster av bom i flis. Hvis varmekablene er fra byggeåret så har de passert forventet levetid.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen ble ikke konstatert i sluket og det er ukjent om det er etablert en membran på gulvet. Om det er etablert en membran på gulvet så må det antas at denne har passert forventet levetid og en utskiftning anbefales.
Fuktverdier ble målt i tilstøtende vegger og dette medfører at det kan være aktuelt å fjerne deler av vaskerommets overflater/inventar for å evt utbedre/fjerne fuktige bygningsdeler.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det mangler en fuge mellom benkeplaten og bakveggen. Dette medfører at vann kan renne ned bak kjøkkenskapet og danne fuktskader. Skader og knirk på gulvet, særlig foran kjøleskapet. Merkbar bevegelse i parketten, men det ble ikke målt fuktverdier ved fuktsøk.

3.1 Andre rom

Det forekommer stedvise sår og bruksmerker i parketten, særlig i stuen og på et soverom(med eldre parkett). Bom i flis ble påvist i gangen. Støvkondens forekommer på overflatene i stuen, disse flekkene kan fint males over eller vaskes vekk, men vil returnere da det ofte er et tegn på at veggen f eks har lite isolasjon, utett vindsperre eller en kuldebro.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene fra 1978 har passert forventet teknisk levetid og utskiftning bør påregnes.
Tettelistene til flere av vinduene bør etterses da disse har løsnet.
Enkelte vinduer kan trenge en justering av karmene/låsemekanismene da de var noe harde å få i lukket stilling.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Høy slitasje på plattingen og terrassen med råteskader, grønske og sprekker. Skjevheter i bjelkelaget forekommer og justering av bjelkelaget er nødvendig for at overflatene skal være i vater.
Blomsterkassen til balkongen har ikke en tilstrekkelig utforming iht TEK og dette medfører en risiko for fallskader, særlig da små barn kan klatre opp.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering av våtrommene.

6.2 Varmtvannsbereder

Manglende understøtte av bunnplaten som berederen er montert i. Dette medfører en risiko for at berederen kan sige og i verste fall kan det oppstå en lekkasje.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600.
Det ble ikke påvist noe trekk i ventilene på kjøkkenet eller på WC, samt at det mangler en synlig ventil på vaskerommet. Det anbefales at det monteres en felles avtrekksvifte i feks et kjøkkenskap som trekker luft fra alle rom hvor det er krav om dette(våtrom, sanitær og kjøkken).

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG 3: Manglende/ikke synlig avtrekk på våtrommet. Et avtrekk bør etableres eller gjøres mer tilgjengelig slik at rommet kan luftes ut.

TG 2: Det er et hull i veggen ved utslagsvasken og dette medfører at det vanntette sjiktet er brutt i våtsonen.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159240877

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sara Linvåg Næss	Erik Linvåg Næss

Gateadresse
Vækerøveien 116F

Poststed	Postnr
Oslo	0383

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159240877

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktskade vaskerom/bad i 2004 utbedret i samarbeid med borettslaget. EPS-avfuktningssystem montert i kjellervegg. Bad ble også oppgradert i denne sammenheng.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppgradering bad (2004): Blant annet legging av ny membran og nye fliser.

Arbeid utført av: Best totalentreprenør AS

Filer

ENTREPRENOR AVD. - MUR-OG FLISAVD..pdf

Firma A Danielsen.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble lagt ny membran på gulv og vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: EPS-avfuktnings system montert på kjellervegg (2004) Elektroder i baderom, vaskerom, skillevegg, mot nabo og yttervegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte sjeldne funn av trolig sølvkre.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektrikerarbeid våtrom 2004 (Best totalentreprenør AS). Oppgradert sikringsskap i regi av borettslaget 2014-2017 (Sønnico AS). Målerbytte utført i 2017 (Eltel AS). Ble lagt til fire nye kurser ved oppgradering av kjøkkenet 2021 (Ukjent).

Arbeid utført av: Best totalentreprenør AS, Sønnico AS, Eltel AS.

Filer

ENTREPRENOR AVD. - MUR-OG FLISAVD..pdf

Document reference: 159240877

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av arbeid på garasje/tak/fasade er utført gjennom borettslaget. Markterrasse utført av ufaglært/egeninnsats.
Arbeid utført av	Lysejordet borettslag. Markterrasse ufaglært/egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Konsesjon for riving av høyspentmaster nord for borettslaget og kabeltunnel med anleggsområde sørvest for borettslaget. Detaljplan for kabeltunnel er ikke utarbeidet eller vedtatt/godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Løpende vedlikehold og utskiftninger gjennomføres av borettslaget og kan påvirke felleskostnad og fellesgjeld.

Document reference: 159240877

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

Beskrivelse: En nabo har observert en skogmus i fellesgarasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159240877

Tilleggskommentar

Diverse skader er å finne på overflater gulv/vegger i huset. Tidligere vegghengt seng har gitt merker på veggen i soverom nærmest utgangsdør.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159240877

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Linvåg Næss	69696dada9fbb5121b79912aba6a0ea348f48a86	18.11.2024 18:25:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Linvåg Næss	953434e8923efd09de3163a508832d579194171d	18.11.2024 18:19:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159240877

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
VÆKERØVEIEN 116 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.11.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vækerøveien 116 F, 0383 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1979

GNR 28 BNR 955 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ROLIGHET

Verdivurdert til

8 450 000

58 000	8 508 000	81 029
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	105 m²
BRA	110 m²
Tomt	22,2 daa
Byggeår	1979

Fellesutgifter	5 155
Formue	2 128
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vækerøveien 124 C 119 m² 1979 22,2 daa 4 sov	11.01.2022	10 500 000	**11 900 000**	68 034	11 968 034	**100 572**
2 Vækerøveien 124 G 126 m² 1979 22,2 daa 3 sov	16.05.2024	10 500 000	**10 250 000**	60 000	10 310 000	**81 825**
3 Vækerøveien 120 R 105 m² 1979 22,2 daa 4 sov	07.02.2024	9 400 000	**9 250 000**	59 375	9 309 375	**88 661**

Boligen ligger i et attraktivt, barnevennlig og trafikkstille boligområde på Ullern/Lysejordet, med nærhet til skoler, barnehage, gode kollektivtilbud, forretninger og flotte tur og rekreasjonsområder.

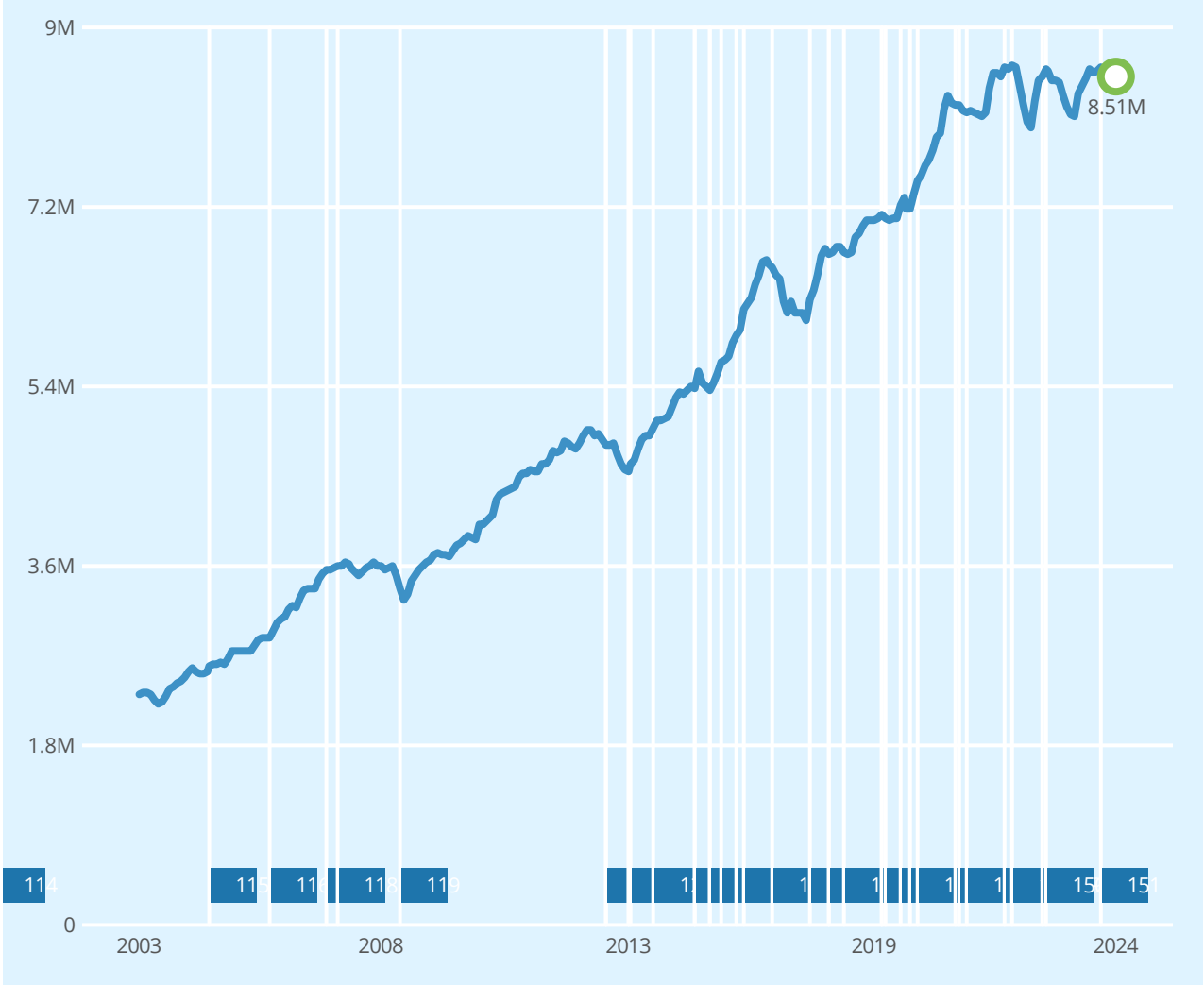
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

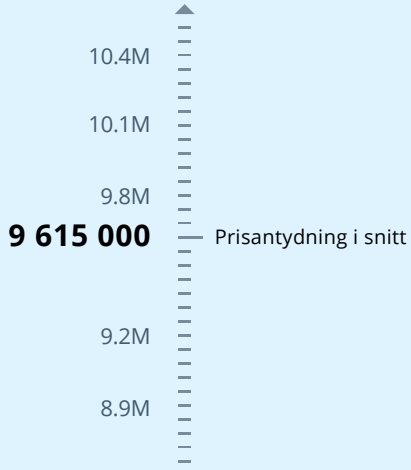
1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+144 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i ROLIGHET grunnkrets nå

3
rekkehus til salgs

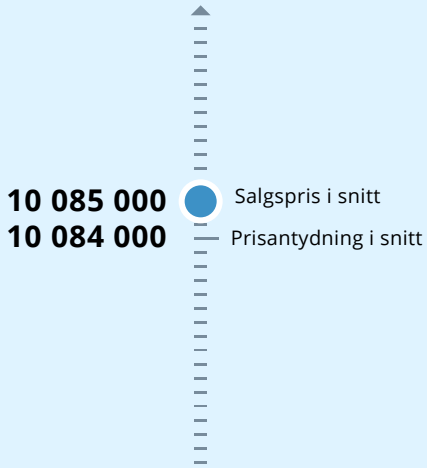


Annonsene har i snitt ligget ute i

13
dager

Rekkehus solgt i ROLIGHET grunnkrets siste 6 mnd

13
rekkehus solgt

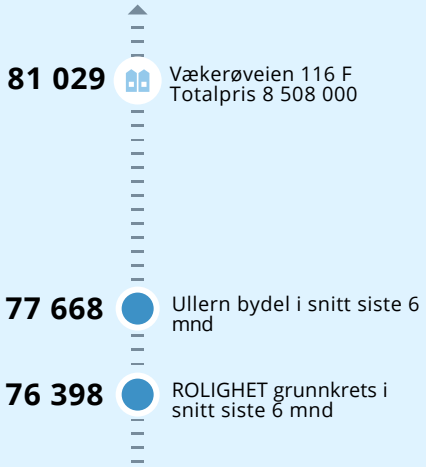


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 0.3% over prisantydning

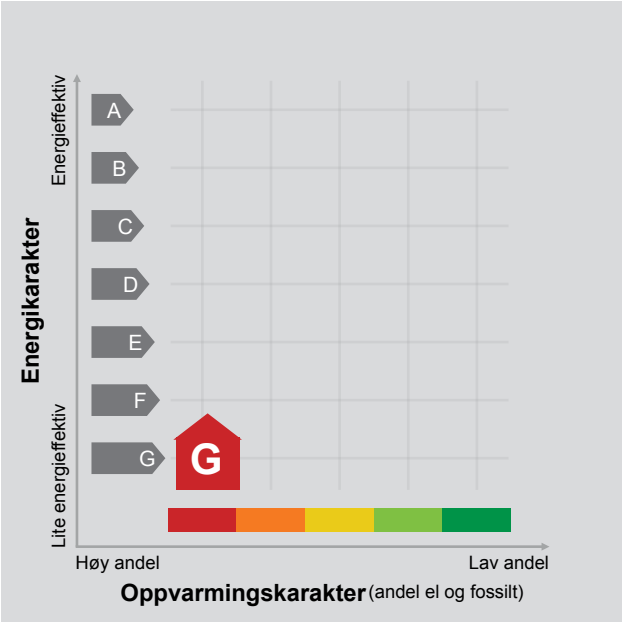
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 116F
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	955
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80797990
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-49477
Dato	12.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	95
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vækerøveien 116F	80797990	H0101	0	0	149

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	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	93 m²
Areal tak	48 m²
Areal gulv	48 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	95 m²
Totalt BRA	95 m²
Oppvarmet luftvolum	228 m³
U-verdi for yttervegger	0,65 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	216,7 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	21.2.2024

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	168,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	237,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	24 703 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	259,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20 963 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	259,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 703 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	24 703 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	24 703 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Thea Sofie Lian Hvam
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3006175@usermail.webmegler.no

8158331 461/1114 12.11.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.11.2024.

Boligselskap:	461 Lysejordet Borettslag
Organisasjonsnr:	948.305.097
Andelseier:	Sara Linvåg Næss Erik Linvåg Næss
Leieobjektnr:	1114
Adresse:	Vækerøvn 116 F, 0383 OSLO
Andelsnummer:	149
Borettsinnskudd:	kr 87.900,–
Hjemmeside:	http://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	11.996.854,-	15 år 9 md.	12		Flyt	5,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.218,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.155,-
Eiendomsskatt	1.063,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	696,-	3.144,-	2.128,-	59.512,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208133659	57.499,-	468,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 58.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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/Ola Nicolai Thelin Hans C Gjeflesvei 7, 1182 OSLO, e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Lysejordet Borettslag

Organisasjonsnummer: 948305097
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. mai kl. 18:00 til 3. juni kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 141.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ola Nicolai Thelin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Janette Alvestad og Lars Steinar Martinsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt:

Jeg foreslår oppdatering av lønn til styret til 350.000 kroner, og at dette stemmes over på generalforsamlingen:

- Reflektere arbeidet som gjøres, som er lett å undervurdere omfang og verdi av

- Lønn som bidrar til at vi kan beholde- og få inn dyktige folk i styret som ivaretar sameiet sine interesser.

- Oppdatering til vanlig lønn for sameier

Jeg har sjekket med kilde i bransjen at OBOS standard ligger på ca 1500 kroner per bo-enhet. Med fem styremedlemmer. Med 228 boliger blir dette 342.000 kroner. Vår eldrende boligmasse tilsier at lønnen skulle i hvert fall ikke ligge under standard. Derfor forslag om 350.000 kroner.

Dersom dette ikke blir flertall for, foreslår jeg en delvis markedstilpasning opp til 300.000 kroner.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ Forslag til vedtak 1 ble vedtatt: Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

Antall stemmer for saken: **86**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **38**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til 280 000.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

Antall stemmer for vedtak 1: **41**

Antall stemmer for vedtak 2: **35**
Antall stemmer for vedtak 3: **26**
Antall blanke stemmer: **38**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om inngangssystem

Fremmet av: 1. Bente og Stian, 2. Pernille og Henrik, 3. Mathilde og Erik, 4. Petter Hanseid, 5. Kristina og Mustafa, 6. Ingvild og Knut, 7. Janette Alvestad

1. Det er mye biltrafikk inne i borettslaget vårt. Bommene som vi

har i dag reduserer trafikken noe, men likevel ser vi mange biler

som kjører her inne hver dag, og som kjører over den anbefalte

fartsgrensen. Det er mange barn som bor og leker i borettslaget

vårt, og både mengden trafikk og hastigheten som noen kjører

kan føre til farlige situasjoner.

2. Ofte er det store varebiler som kjører inn i borettslaget. Mange

kjører feil, og ødelegger utearealer i forsøk på å snu bilen. Med et inngangssystem tvinges sjåførene til å kontakte beboerne før

de eventuelt kjører inn i borettslaget. Da kan beboeren guide

sjåføren dersom kjøringen strengt tatt er nødvendig.

3. Med et inngangssystem får styret mulighet til å sjekke hvem som

åpnet porten dersom det kommer klager på kjøringen internt i

borettslaget.

4. Elvefaret borettslag har allerede et slikt inngangssystem, og vi

har hørt fra både styret og beboere der at det er noe som

fungerer godt.

> **Forslag til vedtak:**
> Det skal settes opp et inngangssystem/portsystem, slik som de har i Elvefaret borettslag. Det vil si at de ytterste portene vi har blir erstattet med dette portsystemet, mens de andre interne portene forblir.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen har i år valgt å ikke inkludere styremedlemmer med lang erfaring fra styrearbeid i Lysejordet borettslag. Flertallet av det nåværende styret understreker at å ivareta og trygge kontinuiteten i styrearbeidet, er viktig og nødvendig. Valgkomiteen har gjennomført et stort arbeid for å finne motiverte og kompetente kandidater til styreverv i borettslaget. Alle kandidatene innehar nødvendig kompetanse, blant annet innen økonomi, og bygg og prosjektstyring.

Når det blir utskiftninger i styret, vil mye erfaring om borettslaget i styrearbeidet forsvinne, kunnskap vanskelig å gjenhente og historikk gå tapt. Nåværende nestleder Anders Rosness Dahle har sagt seg villig til, ønsker gjenvalg og bør velges som styremedlem i det nye styret.

Daglig drift av Lysejordet borettslag er komplekst, med til enhver tid mange pågående initiativer. Bare det siste året har feilfakturering fra leverandører på mellom 200.000 - 300.000 kr blitt forhindret utbetalt, takket være styremedlemmers erfaring fra tidligere saker.

Lysejordet borettslag er fra 1979. Det er en stor bedrift med 228 enheter hvor det må påregnes mye vedlikehold og rehabilitering framover. Styrets formål og perspektiv er å ivareta beboernes interesser når det gjelder miljø, sikkerhet, vedlikehold og mange andre, ulike oppgaver. For å skape stabilitet i dette arbeidet, er erfaring og kunnskap fra nåværende og tidligere initiativer nødvendig. Denne kunnskapen må balanseres mot ønske om nye aktiviteter. God kjennskap til borettslaget er essensielt, og det grunnlaget som øker effektiviteten i den daglige driften ved styrearbeidet.

Forutsigbarhet i styrearbeidet opprettholdes og bevares best, blant annet gjennom at nestleder Anders Rosness Dahle gjenvelges som styremedlem.

Takk til alle som har sagt seg villig til å bidra i styret!

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Unni Skjelnes (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Skjelnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Borgen Kvilden (innstilt av valgkomiteen) (77 stemmer)
Anders Rosness Dahle (innstilt av styret) (83 stemmer)
Kay Lægreid Iversen (innstilt av valgkomiteen) (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Borgen Kvilden (innstilt av valgkomiteen)
Anders Rosness Dahle (innstilt av styret)
Marie Garfjeld (innstilt av valgkomiteen)
Kay Lægreid Iversen (innstilt av valgkomiteen)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Lågstad (innstilt av valgkomiteen) (86 stemmer)
Jan-Robert Søderstrøm (innstilt av valgkomiteen) (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Lågstad (innstilt av valgkomiteen)
Jan-Robert Søderstrøm (innstilt av valgkomiteen)

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Janette Alvestad (sittende styremedlem) (60 stemmer)
Eirik Gramstad (innstilt av valgkomiteen) (88 stemmer)
Aud Margrethe Snekkerbakken (innstilt av valgkomiteen) (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janette Alvestad (sittende styremedlem)
Oddne Dahle Lægreid (innstilt av valgkomiteen)
Eirik Gramstad (innstilt av valgkomiteen)
Aud Margrethe Snekkerbakken (innstilt av valgkomiteen)

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Unni Skjelnes (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Skjelnes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Janette Alvestad (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janette Alvestad

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 461

Lysejordet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lysejordet Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 18:00 og lukker 3. juni kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/461

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Levering av analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler kan legges i styreleder Anne Elvigen Evandts postkasse. Adresse: Vækerøveien 132 C, 0383 Oslo

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om inngangssystem
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Lysejordet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Janette Alvestad og Lars Steinar Martinsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt:

Jeg foreslår oppdatering av lønn til styret til 350.000 kroner, og at dette stemmes over på generalforsamlingen:

- Reflektere arbeidet som gjøres, som er lett å undervurdere omfang og verdi av

- Lønn som bidrar til at vi kan beholde- og få inn dyktige folk i styret som ivaretar sameiet sine interesser.

- Oppdatering til vanlig lønn for sameier

Jeg har sjekket med kilde i bransjen at OBOS standard ligger på ca 1500 kroner per bo-enhet. Med fem styremedlemmer. Med 228 boliger blir dette 342.000 kroner. Vår eldrende boligmasse tilsier at lønnen skulle i hvert fall ikke ligge under standard. Derfor forslag om 350.000 kroner.

Dersom dette ikke blir flertall for, foreslår jeg en delvis markedstilpasning opp til 300.000 kroner.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

2. Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-

3. Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

---

Sak 6

Forslag om inngangssystem

Forslag fremmet av:
1. Bente og Stian, 2. Pernille og Henrik, 3. Mathilde og Erik, 4. Petter Hanseid, 5. Kristina og Mustafa, 6. Ingvild og Knut, 7. Janette Alvestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Det er mye biltrafikk inne i borettslaget vårt. Bommene som vi

har i dag reduserer trafikken noe, men likevel ser vi mange biler

som kjører her inne hver dag, og som kjører over den anbefalte

fartsgrensen. Det er mange barn som bor og leker i borettslaget

vårt, og både mengden trafikk og hastigheten som noen kjører

kan føre til farlige situasjoner.

2. Ofte er det store varebiler som kjører inn i borettslaget. Mange

kjører feil, og ødelegger utearealer i forsøk på å snu bilen. Med et inngangssystem tvinges sjåførene til å kontakte beboerne før

de eventuelt kjører inn i borettslaget. Da kan beboeren guide

sjåføren dersom kjøringen strengt tatt er nødvendig.

3. Med et inngangssystem får styret mulighet til å sjekke hvem som

åpnet porten dersom det kommer klager på kjøringen internt i

borettslaget.

4. Elvefaret borettslag har allerede et slikt inngangssystem, og vi

har hørt fra både styret og beboere der at det er noe som

fungerer godt.

Forslag til vedtak

Det skal settes opp et inngangssystem/portsystem, slik som de har i Elvefaret borettslag. Det vil si at de ytterste portene vi har blir erstattet med dette portsystemet, mens de andre interne portene forblir.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har i år valgt å ikke inkludere styremedlemmer med lang erfaring fra styrearbeid i Lysejordet borettslag. Flertallet av det nåværende styret understreker at å ivareta og trygge kontinuiteten i styrearbeidet, er viktig og nødvendig. Valgkomiteen har gjennomført et stort arbeid for å finne motiverte og kompetente kandidater til styreverv i borettslaget. Alle kandidatene innehar nødvendig kompetanse, blant annet innen økonomi, og bygg og prosjektstyring.

Når det blir utskiftninger i styret, vil mye erfaring om borettslaget i styrearbeidet forsvinne, kunnskap vanskelig å gjenhente og historikk gå tapt. Nåværende nestleder Anders Rosness Dahle har sagt seg villig til, ønsker gjenvalg og bør velges som styremedlem i det nye styret.

Daglig drift av Lysejordet borettslag er komplekst, med til enhver tid mange pågående initiativer. Bare det siste året har feilfakturering fra leverandører på mellom 200.000 - 300.000 kr blitt forhindret utbetalt, takket være styremedlemmers erfaring fra tidligere saker.

Lysejordet borettslag er fra 1979. Det er en stor bedrift med 228 enheter hvor det må påregnes mye vedlikehold og rehabilitering framover. Styrets formål og perspektiv er å ivareta beboernes interesser når det gjelder miljø, sikkerhet, vedlikehold og mange andre, ulike oppgaver. For å skape stabilitet i dette arbeidet, er erfaring og kunnskap fra nåværende og tidligere initiativer nødvendig. Denne kunnskapen må balanseres mot ønske om nye aktiviteter. God kjennskap til borettslaget er essensielt, og det grunnlaget som øker effektiviteten i den daglige driften ved styrearbeidet.

Forutsigbarhet i styrearbeidet opprettholdes og bevares best, blant annet gjennom at nestleder Anders Rosness Dahle gjenvelges som styremedlem.

Takk til alle som har sagt seg villig til å bidra i styret!

Roller og kandidater

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

- Unni Skjelnes

  Jeg har bodd i borettslaget siden 2019 og trives veldig godt her. Er glad i nabolaget, og vil gjerne gjøre en ekstra innsats for borettslaget. Er utdannet innen kommunikasjon, samfunnsfag og ledelse, og har lang erfaring fra prosjektstyring. Som person er jeg handlekraftig og strukturert. Jeg er god på å innhente nødvendig kompetanse, lede team og følge opp prosjekter fra start til slutt. Arbeider som avdelingsleder og prosjektleder hos NHO.

  Jeg stiller til valg som styreleder fordi jeg er vant til å ta ansvar for at oppgaver blir fordelt og følges opp. Jeg ser at borettslaget står ovenfor en del viktige oppgaver i tiden som kommer. Tenker derfor det er viktig å få inn ny kompetanse i styret, legge en god plan for vedlikehold og gjøre riktige økonomiske prioriteringer. Tror

også det er lurt med mer kommunikasjon mellom styret og beboere, for å styre forventninger og skape større forståelse for de valgene styret tar.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Rosness Dahle (innstilt av styret)

  Jeg er 47 år, gift og har to barn. Har bodd i Lysejordet borettslag siden 2012, og sittet i styret siden generalforsamlingen i 2013, de to siste årene som nestleder.
  Til daglig jobber jeg som innkjøper med anskaffelser for Norwegian Air Shuttle, og er utdannet (master og bachelor) innen økonomi, markedsføring, internasjonal business og handel. Har i tillegg sertifisering og jobbet med prosjektledelse.
  Jeg kjenner godt til den daglige driften av borettslaget og de utfordringer vi står overfor med tanke på den økonomiske situasjonen og vedlikeholdsinitiativer. Jeg er svært motivert til å fortsette i styret, og ser frem til å få inn nye og motiverte styremedlemmer å samarbeide med.
  Jeg er godt kjent blant beboerne gjennom mitt arbeid som styrets kontakt i miljøutvalget, der jeg er med på organisering av miljøutvalgets arbeid ved dugnader, halvårlig containerinnleie og julegrantanning.
- Kay Lægreid Iversen (innstilt av valgkomiteen)

  Jeg er 38 år, gift og har tre barn i barneskolealder. Hjelpetrener på langrenn og er glad i vinteridretter generelt. Har bodd i borettslaget siden 2014.

  Har byggingeniørutdannelse fra Høgskolen i Oslo og NTNU, og jobber i et rådgivende ingeniørselskap, men primært med vei- og baneplanlegging. Som styremedlem vil jeg være opptatt av å jobbe for at borettslaget fortsetter å være attraktiv for oss som bor her og for nye beboere. Jevnlig vedlikehold og forutsigbar fornyelse er viktig.

  Forstår at jeg som styremedlem skal representere alle beboerne og er inneforstått med at jeg vil måtte jobbe for løsninger jeg ikke nødvendigvis er 100 % enig med, noe jeg har null problem med så lenge det er flertall i styret eller borettslaget for det.
- Kristoffer Borgen Kvilden (innstilt av valgkomiteen)

  Jeg er en 34 år gammel mann som flyttet til Lysejordet Borettslag i januar 2022. Jeg er gift og har to barn på 2 og 3 år, og vi trives veldig godt i borettslaget. Av utdannelse er jeg siviløkonom og har i tillegg en mastergrad i regnskap og revisjon.

  Til daglig er jeg seniorrådgiver i Bankenes sikringsfond, en rolle jeg har hatt i nærmere 3 år. Før det jobbet jeg 5 år som revisor i PwC, der jeg også ble statsautorisert revisor (tittelen er nå deponert). Jeg har også erfaring med styrearbeid gjennom verv i Unge Høyre og som leder av linjeforeningen på masterstudiet i økonomi.

  Motivasjonen min for å stille til styret i Lysejordet Borettslag er at jeg ønsker å bruke kompetansen min for å bidra til et sosialt, trygt og godt bomiljø for beboere i alle livets faser. Jeg er opptatt av trygg økonomisk styring og at vi prioriterer tiltak der nytten står i et fornuftig forhold til investeringskostnaden.
- Marie Garfjeld (innstilt av valgkomiteen)

  Jeg er utdannet sykepleier, og har jobbet de siste 16 årene i privat næringsliv, medisinsk-teknisk bransje.

  Jeg flyttet til Lysejordet i desember og er sånn sett ny i borettslaget, men har tidligere bodd på Ullerntoppen og kjenner området og bydelen godt. Bakgrunnen for å flytte hit var god omtale om et godt og trygt bomiljø for barna. Jeg er opptatt av å bidra til et godt bomiljø, og ønsker derfor å stille meg til disposisjon for et styreverv.

Av personlige egenskaper er jeg ryddig og ansvarlig. Jeg synes det er viktig at alle i gruppen får presentere sine meninger for en best mulig debatt som kan belyses fra ulike synspunkt. Jeg er sosial og omgjengelig, og vil bidra med positiv stemning i gruppen. Temaer som jeg tenker er viktig framover er å få oversikt over behovet, og iverksette plan, for rehabilitering av bygningsmassen og infrastruktur, og å jobbe for et fortsatt trygt og trivelig miljø for alle naboene her.

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

- Jan-Robert Søderstrøm (innstilt av valgkomiteen)
- Stian Lågstad (innstilt av valgkomiteen)

  Jeg har bodd i borettslaget siden februar 2022, og bor her sammen med samboer Bente og to barn - én på 3år, og én på 3mnd. Jeg ønsker å bidra til å gjøre borettslaget til et trygt og fint sted å bo, og ønsker derfor å være varamedlem i styret.

  Jeg har en mastergrad fra Universitetet i Oslo, og jobber til daglig som programmerer og IT-konsulent. Jeg driver mitt eget firma, og kan dermed litt om regnskap og budsjettering.

  Jeg har også nyttige erfaringer fra engasjement i diverse studentforeninger (nestleder i Realistforeningen på Blindern, styremedlem i Det Norske Studentersamfund, tillitsvalgt på fulltid i Velferdstinget i Oslo og Akershus, m.m.).

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

- Aud Margrethe Snekkerbakken (innstilt av valgkomiteen)
- Eirik Gramstad (innstilt av valgkomiteen)

  Jeg bor i Vækerøveien 116D med min kone og tre barn i alderen 5 til 10 år. Vi har bodd på Lysejordet i litt over tre år og trives veldig godt her. Det beste med Lysejordet er det barnevennlige bomiljøet og nærheten til skole og grøntområder.
- Janette Alvestad (sittende styremedlem)

  Jeg og familien flyttet til borettslaget i 2020, og trives svært godt her.
  Jeg er utdannet sivilarkitekt og byggingeniør, og har flere års styreerfaring fra 3 ulike borettslag. Jeg har også lang erfaring med prosjekstyring og økonomi.
  Styret har en omfattende og svært viktig rolle i forvalting av vår boligmasse og felles eiendom. Det er derfor svært viktig at styret har den kompetanse og sammensetting, som best mulig ivaretar vår økonomi, og drifter vårt borettslag på en god og konstruktiv måte.
- Oddne Dahle Lægreid (innstilt av valgkomiteen)

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Unni Skjelnes

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

- Janette Alvestad

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Styremedlem	Janette Alvestad	Vækerøveien 132 O
Styremedlem	Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 126 J
Styremedlem	Mona Elisabeth Gladhus	Vækerøveien 106 A
Styremedlem	Helene Lind Hopstock	Vækerøveien 118 D
Varamedlem	Jan Robert Søderstrøm	Vækerøveien 132 A
Varamedlem	Unni Skjelnes	Vækerøveien 124 K

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anne Elvigen Evandt	Vækerøveien 132 C
Varadelegert	
Anders Rosness Dahle	Vækerøveien 126 J

Valgkomiteen

Oddne Dahle Lægreid	Vækerøveien 128 R
Unni Skjelnes	Vækerøveien 124 K
Aud Margrethe Snekkerbakken	Vækerøveien 118 B

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 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.

Generelle opplysninger om Lysejordet Borettslag
Borettslaget består av 228 andelsleiligheter.
Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 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 Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023

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. ved behov og etter avtale.
Ny avtale med ISS ble etablert høsten 2023 etter forhandlinger om forbedret vaktmestertjeneste særlig i vintersesongen med hensyn på måking og strøing.

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, samt Electrolux angående vaskemaskiner i vaskeriene.

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 nøytrale plastposer eller 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.

Elbilading
Lysejordet borettslag inngikk 1. mars 2024 avtale med Laddel om drift av EvBoxer, totalt 65 stk pr i dag. Avtalen med EvBox om levering og drift av ladeboksene gikk ut 29.02.2024.
Lading av elbil foregår via egen app fra Laddel. Prisen under lading er dynamisk og fra trukket strømstøtte. Det vil senere bli mulighet for å bestille ladebrikker.
EvBox er fremdeles leverandør av ladeboksene. Disse bestilles som tidligere fra Nopek, som installerer og vedlikeholder ladeboksene. Se for øvrig utfyllende informasjon og pris på Vibbo under tema «Elbillading».

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. Matlevering blir dessverre ofte levert på døren til beboere som har bestilt. Biler med matlevering er ikke tillatt å kjøre inn i borettslaget. Det anmodes om at beboere gir beskjed om dette ved bestilling. Diverse leveringer blir også forsøkt levert Elvefaret borettslag ved å kjøre igjennom Lysejordet borettslag. Dette er informert Elvefaret, samt at det skal bli satt opp skilt.
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 Lysejordet Borettslag 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 åpnes enten ved nøkkel eller ved bruk av PalGate (app)
For å få et enhetlig inntrykk på postkassestativene til rekkehusene, er det viktig at alle navneskilt på postkasse er av samme standard type.

Postkasser
Rekkehusene – Skilt til postkasser til rekkehusene bestilles hos Borettslagservice ved epostadresse post@borettslags-service.no Skilt til postkasser i blokkene bestilles hos Mister Minit på Røa Senter, som 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 derved to stk.
Brannportene var ute av drift. Alle brannportene i garasjeanlegget er nå (2024) gjenopprettet og i orden.

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.

Vibbo
Borettslaget bruker den digitale tjenesten Vibbo hvor innlogging skjer ved ditt mobilnummer. På Vibbo finner du nyttig informasjon om borettslaget og nyheter. Beboere kan melde inn skader eller andre saker. Det understrekes at Vibbo ikke er en chat-kanal, men skal benyttes som en informasjonskanal mellom styret og beboere.

Vedlikehold og rehabilitering
Borettslaget og bygningsmassen er fra 1979. Det påløper således stadig mye vedlikehold som lekkasjer fra tak, terrasser og i vegger, kondensproblemer, mugg/sopp pga kuldebro, utskifting av paneler, rehabilitering av frittstående boder (snart ferdig). Ekstra ventiler i rommene er en løsning der hvor fuktskaden enda ikke har gjort skade; i andre tilfelle blir det en større renovering. Flere beboere har meldt inn skjeggkre og maur. Det er viktig at disse meldes inn slik at de ikke sprer seg til naboleilighetene. Lekeplassene er spesielt ansvar. Arbeid med vurdering av nødvendig utskiftning av membran på terrasser med behov, står på liste. Tidspunkt for igangsetting ikke fastsatt, men terrasser med lekkasje vil bli utbedret fortløpende. Det samme gjelder for balkonger som flasser. Vurdering av nye vinduer er i prosess. Selve tiltaket er stort og kostnadskrevende. Det er ikke satt på vent, men tidspunkt for igangsetting er ikke fastsatt.
Disse vil bli utbedret så snart annen prioritert utbedring er foretatt. Rekkverk i glatte partier er og vil bli satt opp ved behov. Trær og busker som vokser inn til vegger ødelegger mur og panel. Busker over tak danner mose som `spiser' hull i taket. Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold; beboerne har ansvar for å unngå skade der hvor det er mulig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Styret vurderer et lånopptak og budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15% med virkning fra 01.03.24. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Generelt vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 006 000 til generelt vedlikehold.

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

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

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

Lån
Lysejordet Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har en flytende rente på 5,85 % pr. 16.04.2024. Gjenstående løpetid er 16 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

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

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

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lysejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 726 416**	**3 397 107**	**1 726 416**	**-356 881**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 663 541	-1 223 661	-1 210 080	226 906
Tilbakeføring av avskrivning	15	121 288	115 170	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-61 179	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	12 644 139	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-13 116 573	-560 976	12 570 139	-463 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 432	-1 224	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 083 298**	**-1 670 691**	**11 360 059**	**-236 094**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-356 883**	**1 726 417**	**13 086 475**	**-592 975**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		429 278	2 440 953
Kortsiktig gjeld		-786 161	-714 536
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-356 883**	**1 726 417**

BESKYTTET

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 748 646	10 102 836	11 169 000	13 078 000
Andre inntekter	3	224 635	279 152	0	190 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 973 281**	**10 381 988**	**11 169 000**	**13 268 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-35 250	-39 480	-39 480
Styrehonorar	5	-280 000	-250 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-121 288	-115 170	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-13 500	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-233 770	-224 350	-236 000	-247 796
Konsulenthonorar	7	-101 866	-17 386	-15 000	-15 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-45 600
Drift og vedlikehold	8	-4 022 675	-3 939 944	-3 800 000	-4 006 000
Forsikringer		-1 397 291	-1 210 996	-1 350 000	-1 537 020
Kommunale avgifter	9	-2 456 522	-2 030 571	-2 420 000	-2 850 198
Energi/fyring	10	-713 449	-935 218	-950 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 359 795	-1 309 802	-1 450 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 341 088	-1 241 466	-1 157 000	-1 289 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 127 073**	**-11 369 253**	**-11 755 080**	**-12 345 094**
DRIFTSRESULTAT		**-1 153 792**	**-987 265**	**-586 080**	**922 906**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	145 285	139 273	0	0
Finanskostnader	13	-655 034	-375 669	-624 000	-696 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-509 749**	**-236 396**	**-624 000**	**-696 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 663 541**	**-1 223 661**	**-1 210 080**	**226 906**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 663 541	-1 223 661		

BESKYTTET

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	15	715 433	775 542
Miljøbankkonto, øremerket		350 870	245 660
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 500 568**	**54 455 467**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 740	105
Forskuddsbetalte kostnader		362 208	22 394
Andre kortsiktige fordringer		0	11 202
Driftskonto OBOS-banken		59 105	996 999
Sparekonto OBOS-banken		2 225	1 410 252
SUM OMLØPSMIDLER		**429 278**	**2 440 953**
SUM EIENDELER		**54 929 848**	**56 896 420**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		25 217 912	26 881 453
SUM EGENKAPITAL		**25 240 712**	**26 904 253**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 416 561	12 888 995
Borettsinnskudd	18	16 144 200	16 144 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	342 214	244 436
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 902 975**	**29 277 631**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		687 639	614 333
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Påløpte renter		62 218	0
Påløpte avdrag		36 304	0
Påløpte kostnader		0	100 203
SUM KORTSIKTIG GJELD		**786 161**	**714 536**

BESKYTTET

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 929 848**	**56 896 420**
Pantstillelse	20	57 488 400	57 488 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024
Styret i Lysejordet Borettslag

Anne Elvigen Evandt /s/ Janette Alvestad /s/ Anders Rosness Dahle /s/

Mona Elisabeth Gladhus /s/ Helene Lind Hopstock /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

BESKYTTET

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 578 090
Eiendomsskatt	814 476
Trappevask	140 400
Leietillegg påbygg	26 556
Bod	3 600
Andre overfør./anvendelser, Eiendomsskatt	-814 476
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 748 646**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	10 000
Lading av EL-bil	72 085
Fakturert Evbox	135 295
Nettinnbetalinger	648
Nøkler	6 607
SUM ANDRE INNTEKTER	**224 635**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 522
Fornebu forvaltning-Årsmøte/generalforsamling	-12 344
SUM KONSULENTHONORAR	**-101 866**

BESKYTTET

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hilmatis AS- Diverse Arbeider	-1 635 046
Byggmester Sundberg AS-Diverse Arbeider	-264 888
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 899 934**
Drift/vedlikehold bygninger	-997 811
Drift/vedlikehold VVS	-102 743
Drift/vedlikehold elektro	-167 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-321 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-184 407
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-64 586
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-114 167
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-64 526
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 901
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-1 201
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 022 675**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 468
Vann- og avløpsavgift	-1 573 389
Renovasjonsavgift	-880 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 456 522**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-436 579
Strøm oljefyr el.bereder	-276 870
SUM ENERGI / FYRING	**-713 449**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-54 364
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 294
Vaktmestertjenester	-387 674
Vakthold	-160 818
Renhold ved firmaer	-296 887
Snørydding	-241 786
Gressklipping	-121 466
Andre fremmede tjenester	-10 374
Trykksaker	-5 483

BESKYTTET

Andre kontorkostnader	-9 838
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-4 171
Velferdskostnader	-7 471
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 341 088**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 475
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 657
Kundeutbytte fra Gjensidige	134 153
SUM FINANSINNTEKTER	**145 285**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-294 262
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-340 256
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 238
Renter og provisjon på kassekreditt	-15 278
SUM FINANSKOSTNADER	**-655 034**

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	-10 000	
Avskrevet i år	-7 500	
		35 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	70 675	
Avskrevet tidligere	-51 242	
Avskrevet i år	-7 068	

BESKYTTET

		12 366
Lekeapparat		
Tilgang 2020	330 651	
Avskrevet tidligere	-79 907	
Avskrevet i år	-33 065	
		217 679
FARTSDEMPERE		
Tilgang 2023	61 179	
Avskrevet i år	-6 118	
		55 061
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	655 000	
Tilgang 2020	20 375	
Avskrevet tidligere	-212 511	
Avskrevet i år	-67 538	
		395 327
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**715 433**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-121 288**

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

ANDEL LÅN BARNEHAGE - OSLO KOM	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**122 512**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2010	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	12 311 005	
Nedbetalt i år	12 888 995	
		0
OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2023	-12 644 139	
Nedbetalt tidligere	12 644 139	
Nedbetalt i år	-12 416 561	
		-12 416 561
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 416 561**

BESKYTTET

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Miljøtilskudd-OBOS	-342 214
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-342 214**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 144 200
Pantelån	12 416 561
Påløpte avdrag	36 304
TOTALT	**28 597 065**

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

Bygninger	51 200 000
Tomt	2 111 753
TOTALT	**53 311 753**

NOTE: 21
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å oppta en kassekredit og øke felleskostnadene med 15% fra 01.03.2024, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

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.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Brannportene i garasjeanlegget er gjenopprettet	Brannportene i garasjeanlegget var fra langt tilbake satt ut av drift. Disse er nå gjenopprettet.
2024	Fukt i garasjen	Arbeidet med utbedring har oppstart våren 2024. Et større prosjekt som innebærer tre terrasser og to tak. Garasjeanlegget kan mulig males opp i 2025
2024	Utbedring av frittstående boder fortsetter	Utbedring av frittstående boder nærmer seg slutten og forventes ferdige i 2025.
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.

BESKYTTET

		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.

BESKYTTET

		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	

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

Valgkomiteens innstilling:

0461 Lysejordet Borettslag

Valgkomiteen innstiller følgende medlemmer:

Som leder foreslås:
Unni Skjelnes, Vækerøveien 124K

Styremedlem som ikke er på valg
Janette Alvestad, Vækerøveien 132O

Som styremedlemmer foreslås:
Kay Lægraid Iversen, Vækerøveien 120S
Kristoffer Borgen Kvilden, Vækerøveien 130H
Marie Garfjeld, Vækerøveien 124L

Som varamedlemmer foreslås:
Stian Lågstad, Vækerøveien 128E
Jan-Robert Søderstrøm, Vækerøveien 132A

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Unni Skjelnes, Vækerøveien 124K

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Janette Alvestad, Vækerøveien 132O

I valgkomiteen for Lysejordet borettslag, 29.04.24
Oddne Dahle Legræid Vækerøveien128R
Unni Skjelnes Vækerøveien 124K
Aud Margrethe Snekkerbakken Vækerøveien 118B

Valgkomiteen tar gjenvalg, men Unni Skjelnes går ut av valgkomiteen hvis hun blir styreleder

Presentasjon av kandidatene og valgkomiteens arbeid
Valgkomiteen har gjennomført en åpen og grundig prosess for å finne de rette kandidatene til styreverv i borettslaget. Vi i valgkomiteen er svært glade for å ha funnet fire motiverte og engasjerte beboere med relevant kompetanse innen blant annet økonomi, bygg og prosjektstyring. Selv om det blir store utskiftninger, vil historikken i styrearbeidet bevares blant annet gjennom at styremedlem Janette Alvestad fortsetter i styret. Det tidligere styrets arbeid er også godt dokumentert i det digitale arkivet på styrerommet, og gjennom OBOS og PWC.

Det nye styret vil ha en god og variert sammensetning når det gjelder kjønn, alder, kompetanse og bakgrunn. Vi mener at disse fire, sammen med Alvestad, vil kunne samarbeide svært godt og bidra med nye perspektiver og gode løsninger på de utfordringene som borettslaget står ovenfor.

Takk til alle som har sagt seg villig til å bidra i styret!

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.24
Selskapsnummer: 461 **Selskapsnavn:** Lysejordet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ola Nicolai Thelin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Janette Alvestad og Lars Steinar Martinsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For fastsettelse av honorarer

☐ Mot fastsettelse av honorarer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

☐ Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-

☐ Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt: Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

Sak 6 Forslag om inngangssystem

Det skal settes opp et inngangssystem/portsystem, slik som de har i Elvefaret borettslag. Det vil si at de ytterste portene vi har blir erstattet med dette portsystemet, mens de andre interne portene forblir.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Unni Skjelnes

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anders Rosness Dahle (innstilt av styret)

☐ Kay Lægreid Iversen (innstilt av valgkomiteen)

☐ Kristoffer Borgen Kvilden (innstilt av valgkomiteen)

☐ Marie Garfjeld (innstilt av valgkomiteen)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jan-Robert Søderstrøm (innstilt av valgkomiteen)

☐ Stian Lågstad (innstilt av valgkomiteen)

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ Aud Margrethe Snekkerbakken (innstilt av valgkomiteen)

☐ Eirik Gramstad (innstilt av valgkomiteen)

☐ Janette Alvestad (sittende styremedlem)

☐ Oddne Dahle Lægreid (innstilt av valgkomiteen)

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Unni Skjelnes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Janette Alvestad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

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

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
Endret på generalforsamling 30.05.23

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,

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

§ 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.

BESKYTTET

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.

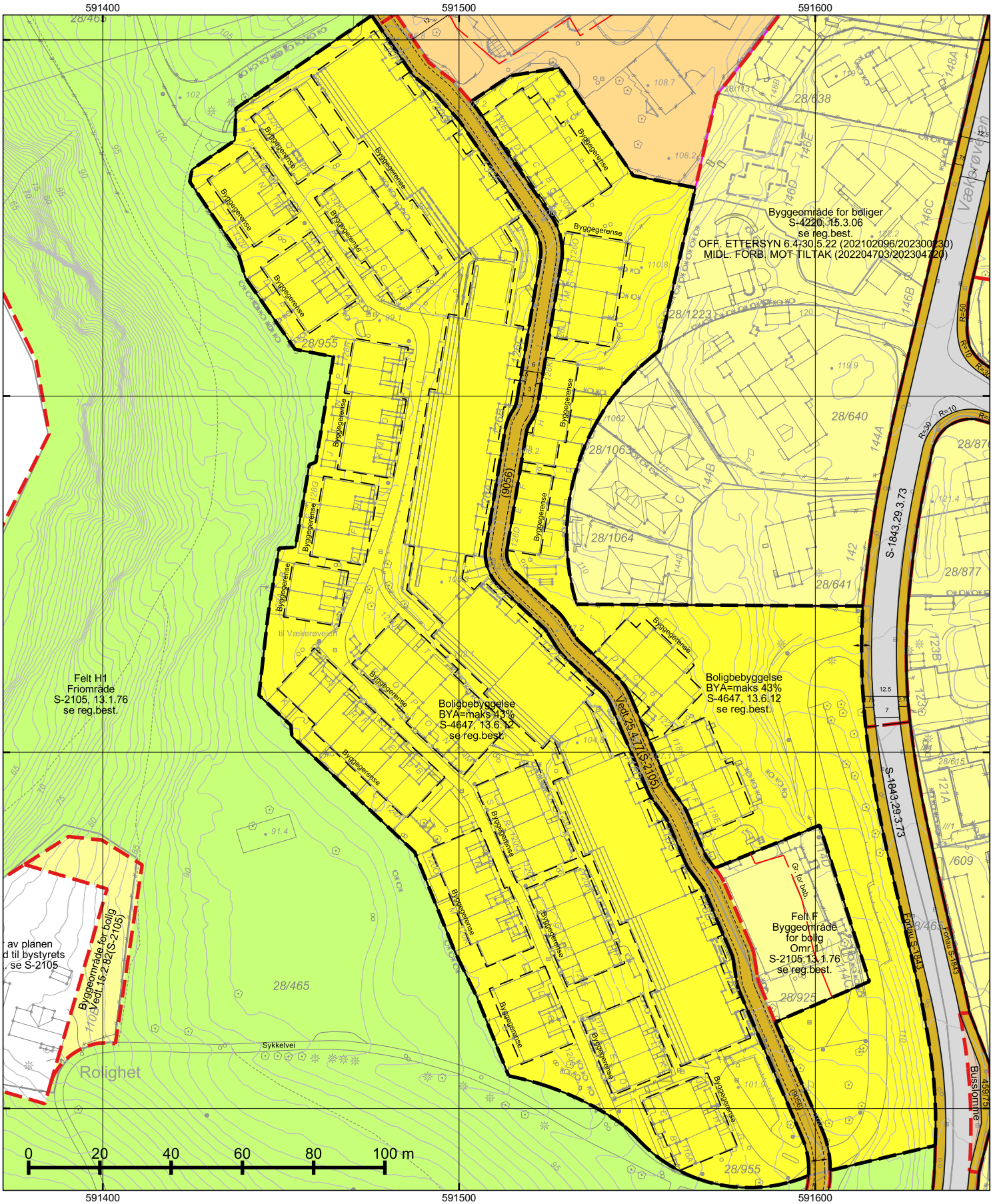
Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikles.

§ 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.

BESKYTTET

REGULERINGSKART_ A3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136096/ 86501273
Adresse: VÆKERØVEIEN 116F
Gnr/Bnr: 28/955
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
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: 12.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

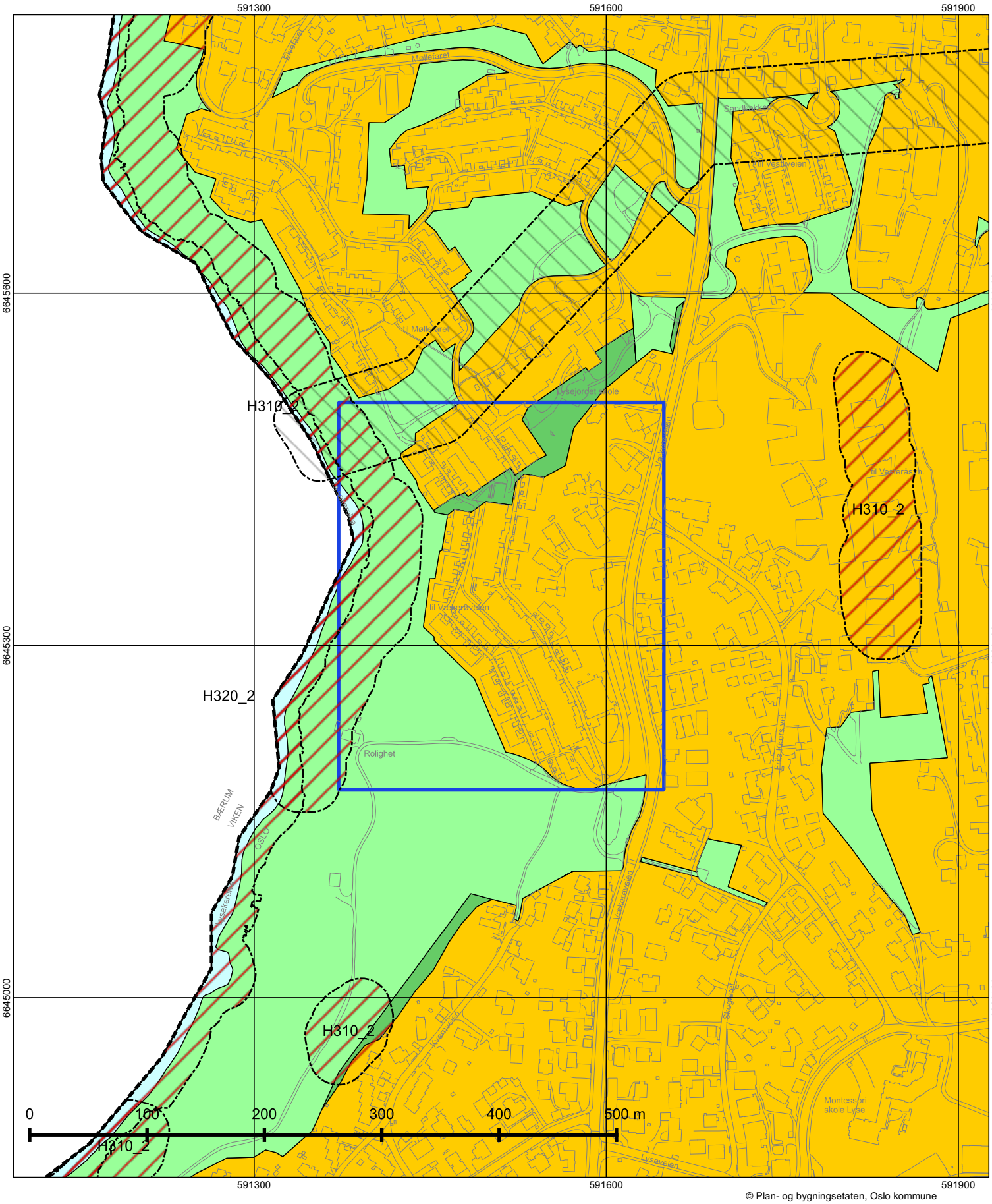
Naturmangfold

– 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: 136096/ 86501273
Adresse: VÆKERØVEIEN 116F
Gnr/Bnr: 28/955

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
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: 12.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136096/86501273
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
VÆKERØVEIEN 116F

Dato: 12.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501273
8158328

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 955

Vi viser til bestilling av 20241112 for VÆKERØVEIEN 116F.

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.

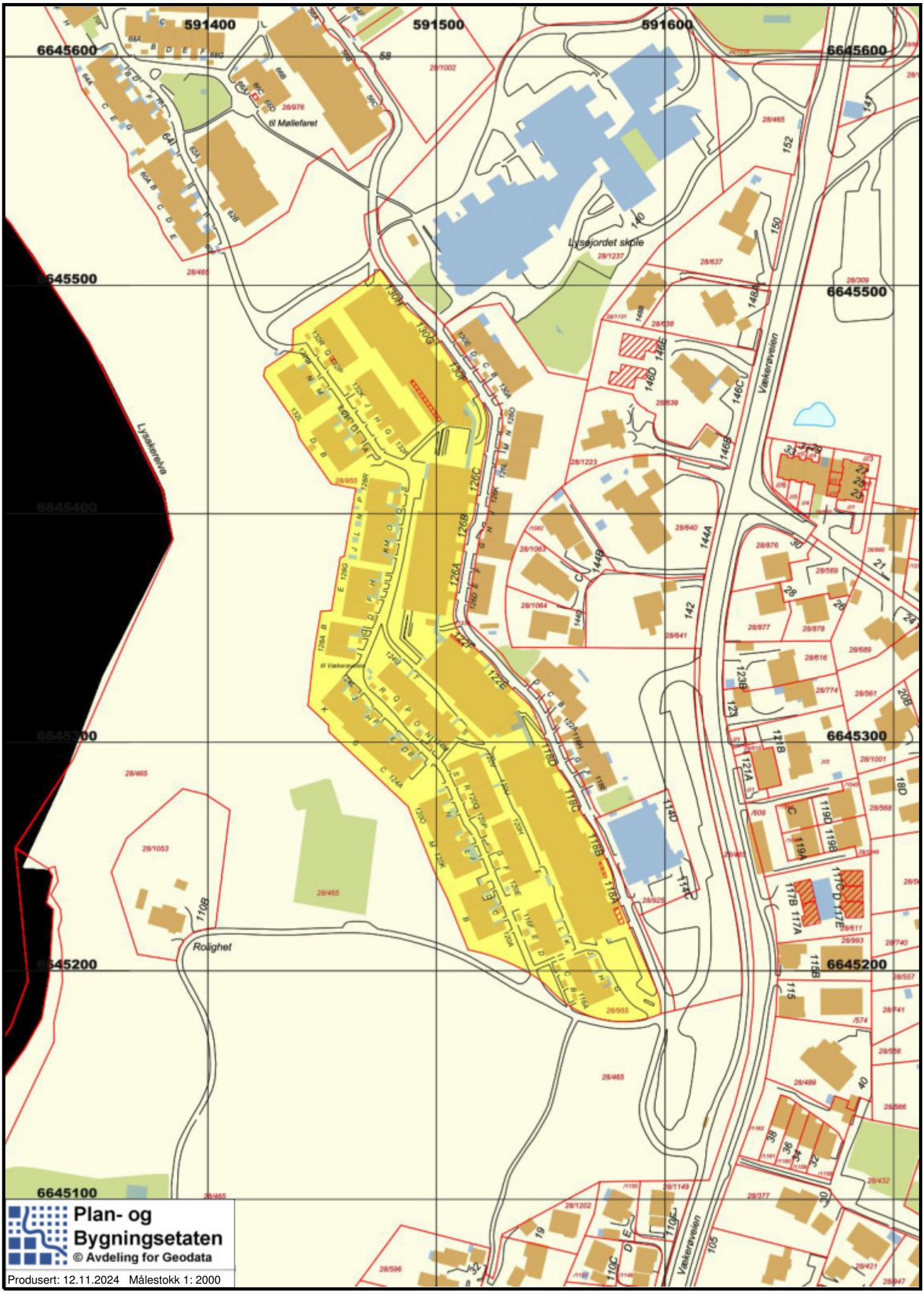
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 12.11.2024 Målestokk 1: 2000

REKKEHUS OG BODER (REKKE B 37) - FERDIGATTEST - 1981

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

GV/LO

KOPI

Oslo, den
16. desember 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Gnr.28/bnr.955 av bnr.465 rekke 8 37, Vaskerøveien 116,D-E-F-K-L, Oslo 5 — Journalnr. 75/3678

Arbeidets art: Nybygg — Anmeldt ferdigmelding: 3.12.81

Byggherre: Privathus og utboder

Byggested: Oslo Sparebank, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemester: Arkt.mnf Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende: Ing. Reinholdt Ellingsen, Stiansens Entreprenørforr. A/S, Hoffsvn. 30

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

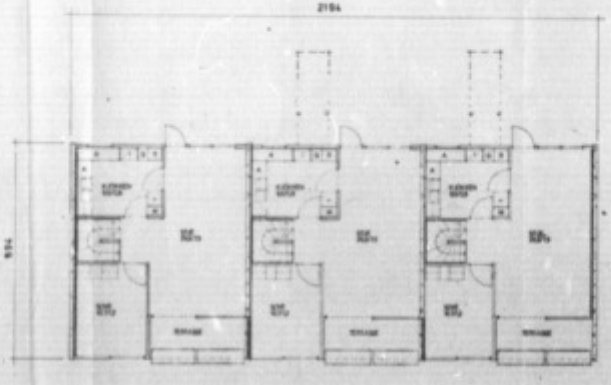
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsmyndighetene

Olav Vevle

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

REKKEHUS OG BODER - PLAN 1 ETG - 1975



2

OMRÅDE 1 REKKEHUS B37

PLAN 1ETG

ALEX CHRISTIANSEN
BERGSVEIN NORMANN

ALF BASTIANSEN
SVEN ERIK SVENDSEN

R 37-02

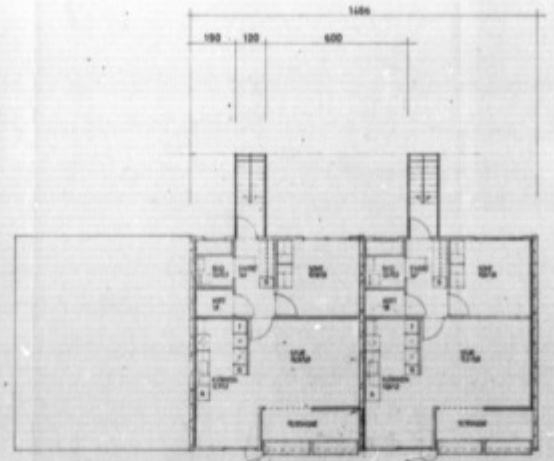
ULLERN

OBOS 46

ANMELDELSE

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

REKKEHUS OG BODER - PLAN 2 ETG - 1975



3

ANMELDELSE

ULLERN

OMRÅDE 1 REKKEHUS B 37

PLAN 2. etg.

ALEX CHRISTIANSEN
BERGSVEIN NORMANN
Arkitekter MNAL

ALF BASTIANSEN
SVEN ERIK SVENDSEN

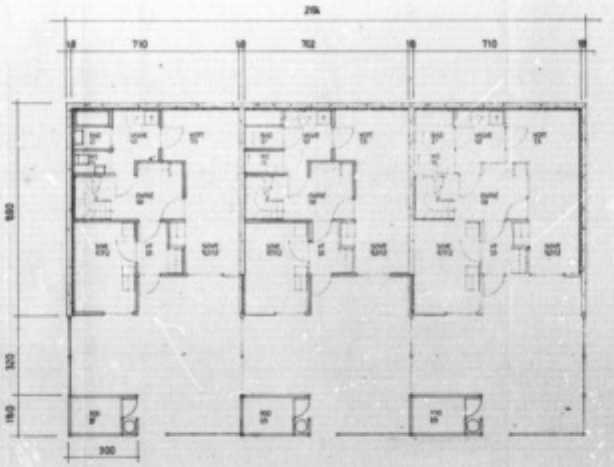
1:100

R 37-03

OBOS 461

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

REKKEHUS OG BODER - PLAN U-ETG - 1975



ANNELDELSE

ULLERN

OMRÅDE 1 REKKEHUS B37

PLAN U. ETG

ALEX CHRISTIANSEN
BERGSVEIN NORMANN
Arkitekter MNAL

ALF BASTIANSEN
SVEN ERIK SVENDSEN
Hjelden 1, 1310 Blommenholm, tlf 14 22 58

1:100

15.12.75

R 37-01

OBOS 451

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

S-4647

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.

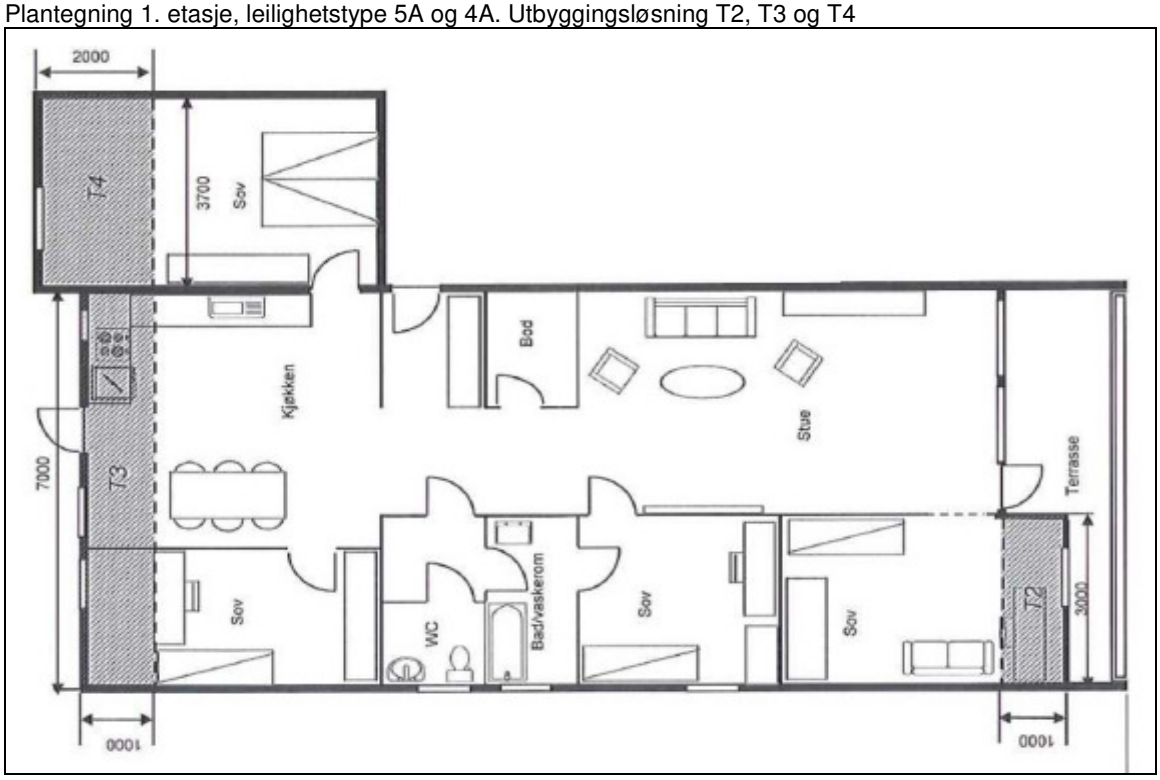
§ 9. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

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.

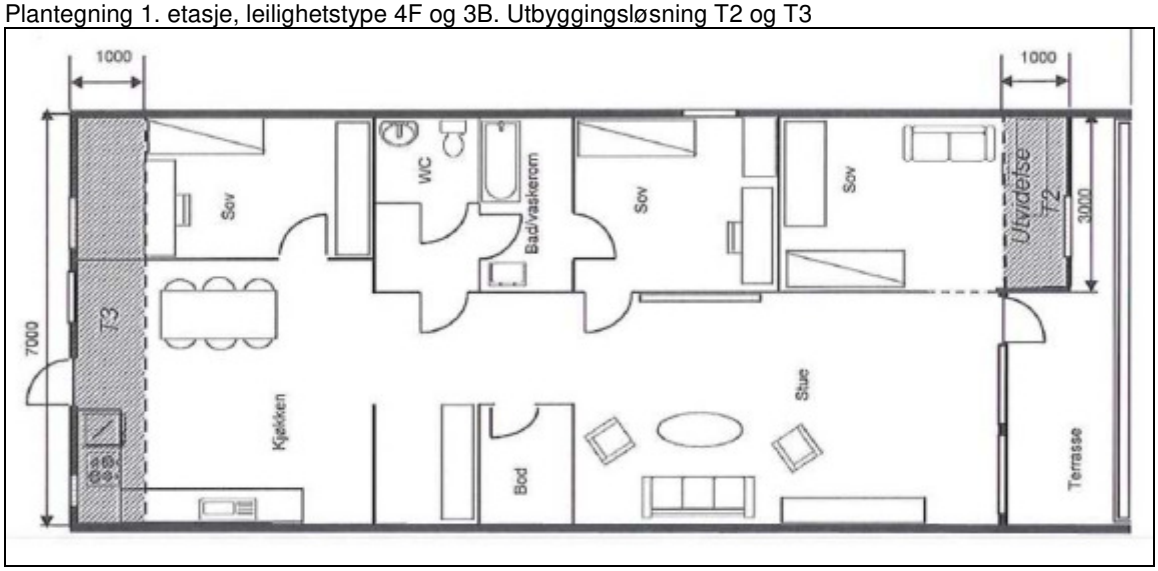
Terrasseblokker
Orienteringsfigur:



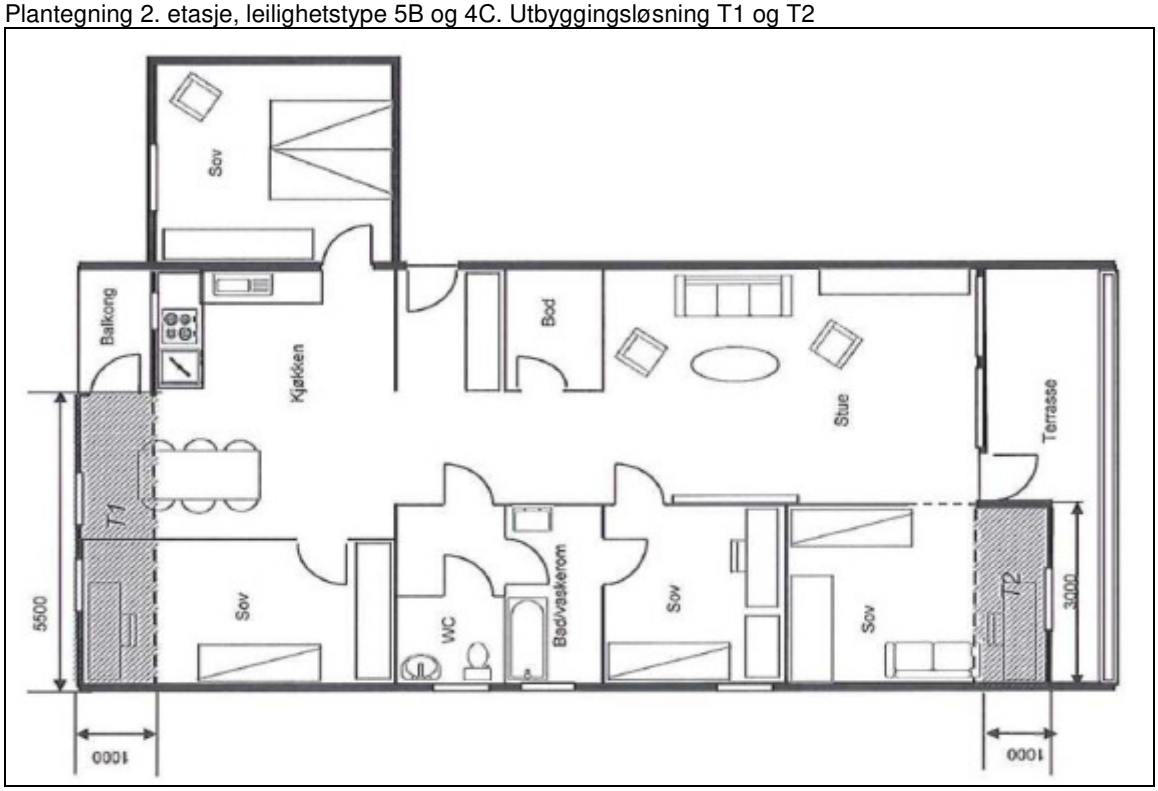
Plantegning 1. etasje, leilighetstype 5A og 4A. Utbyggingsløsning T2, T3 og T4



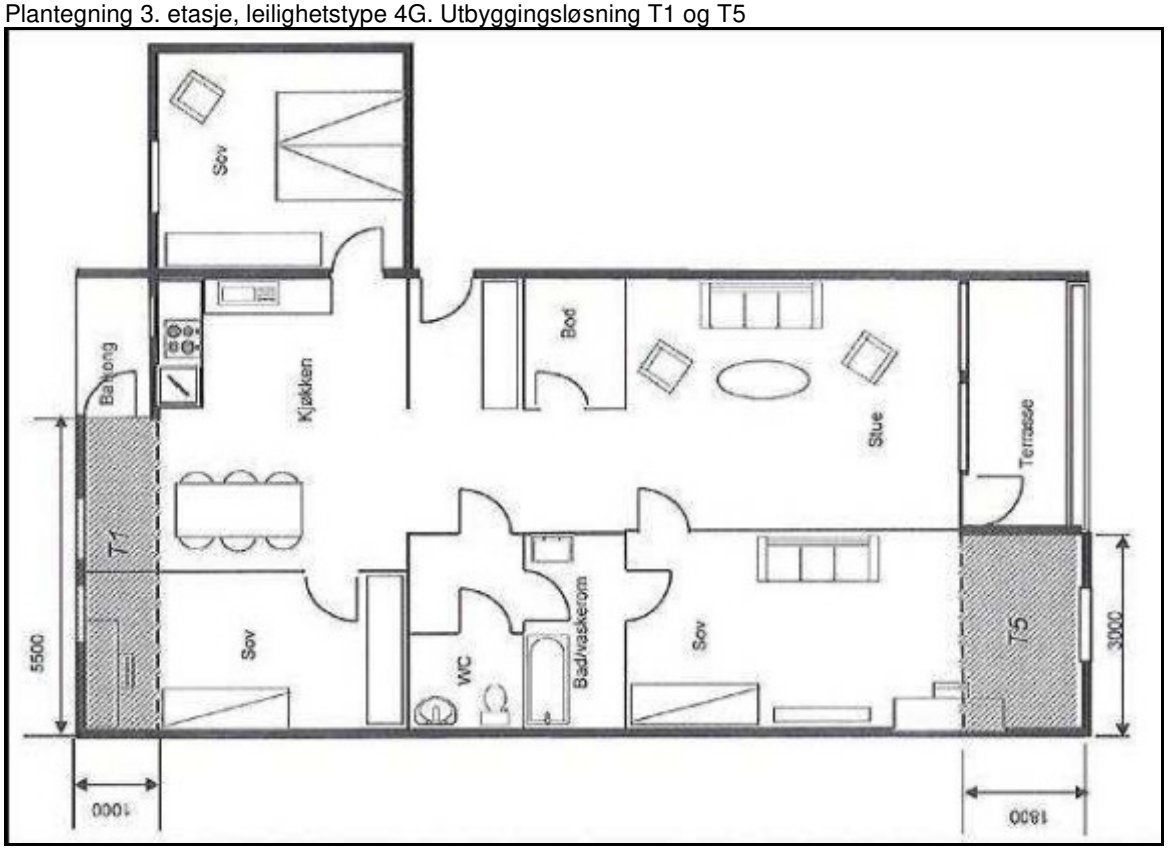
Plantegning 1. etasje, leilighetstype 4F og 3B. Utbyggingsløsning T2 og T3



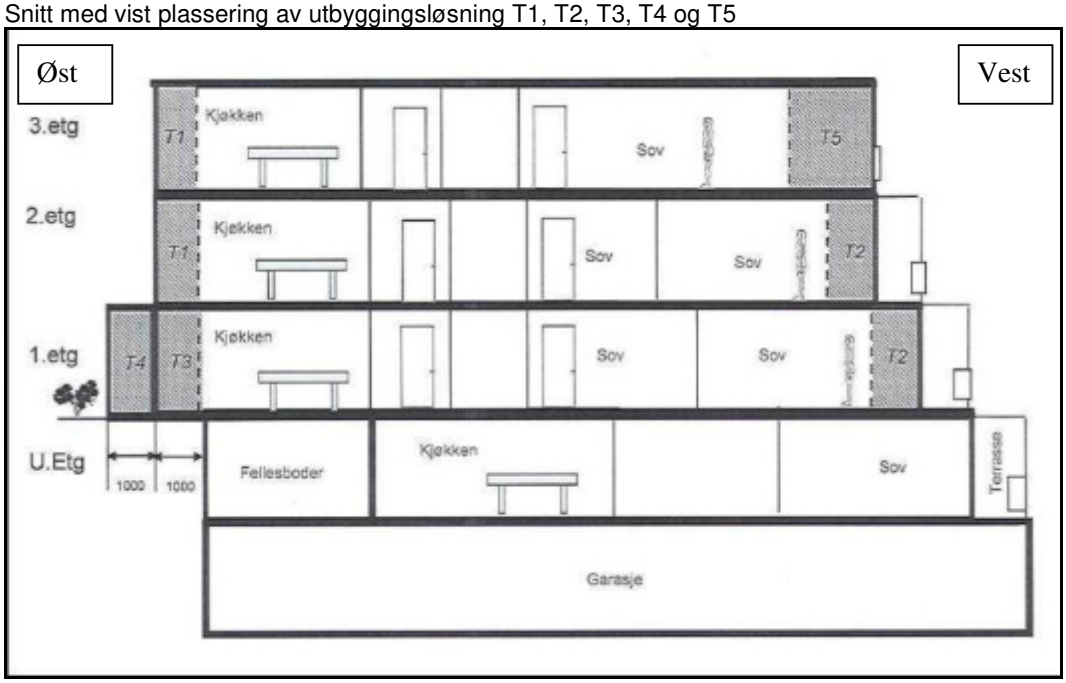
Plantegning 2. etasje, leilighetstype 5B og 4C. Utbyggingsløsning T1 og T2



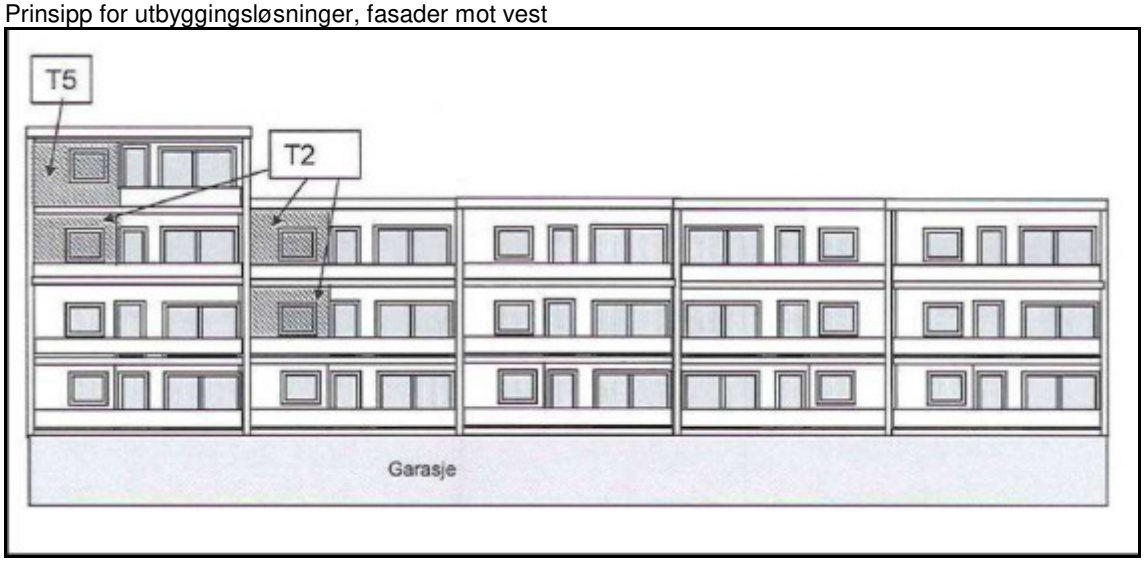
Plantegning 3. etasje, leilighetstype 4G. Utbyggingsløsning T1 og T5



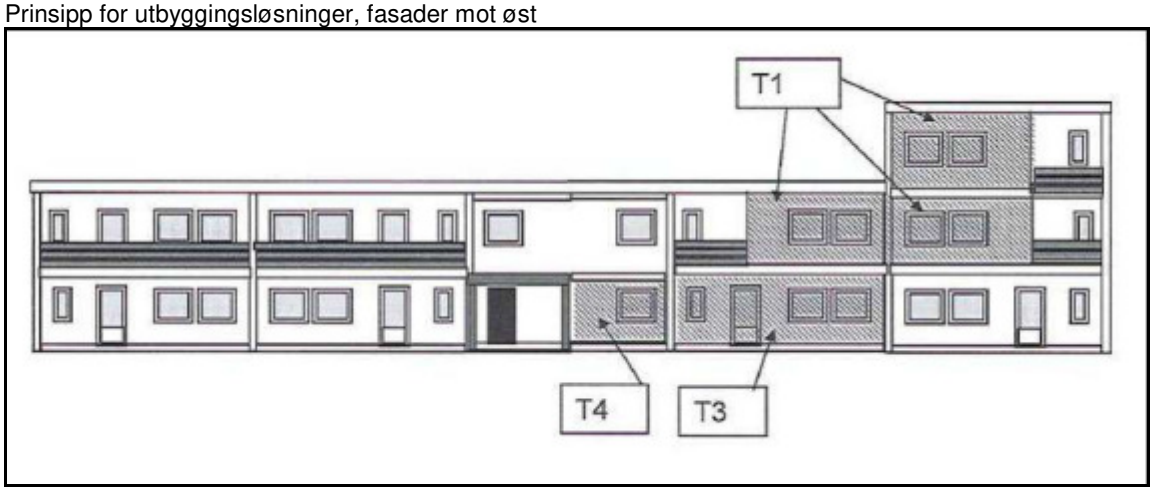
Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning T1, T2, T3, T4 og T5



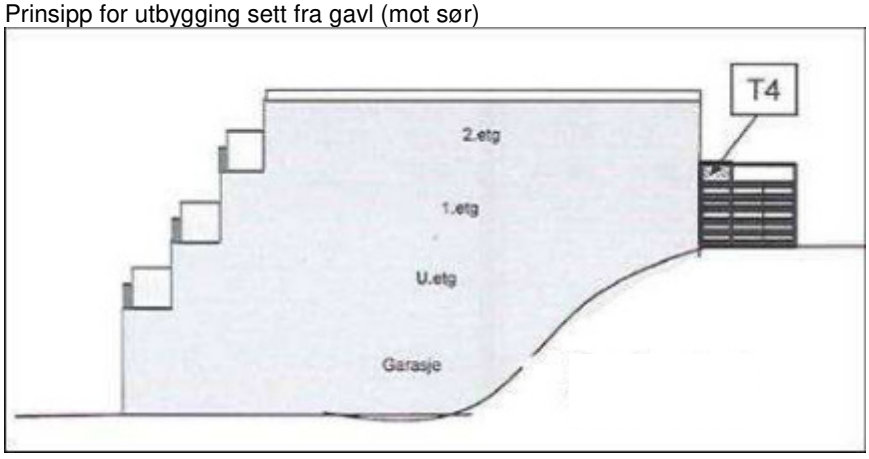
Prinsipp for utbyggingsløsninger, fasader mot vest



Prinsipp for utbyggingsløsninger, fasader mot øst

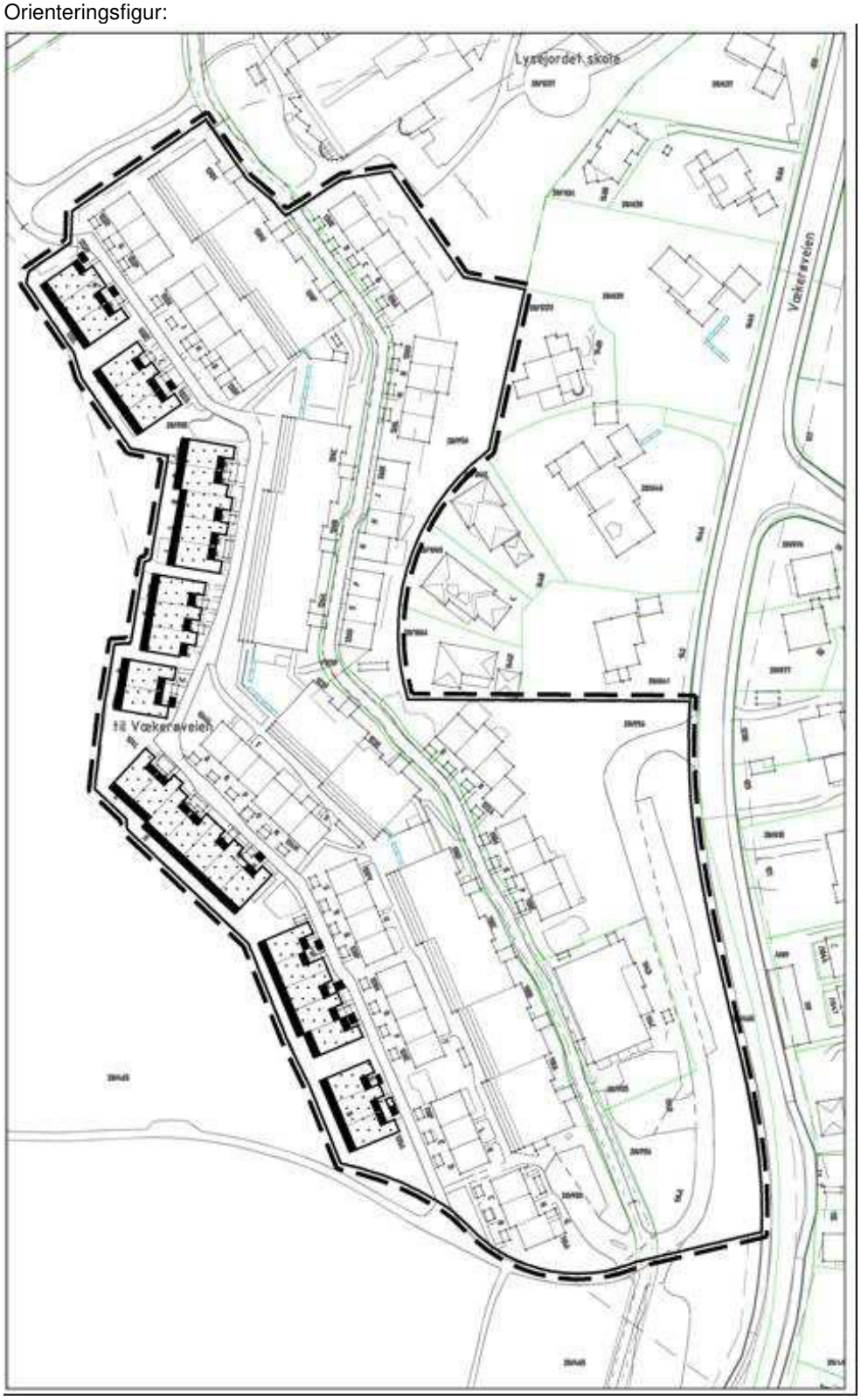


Prinsipp for utbygging sett fra gavl (mot sør)

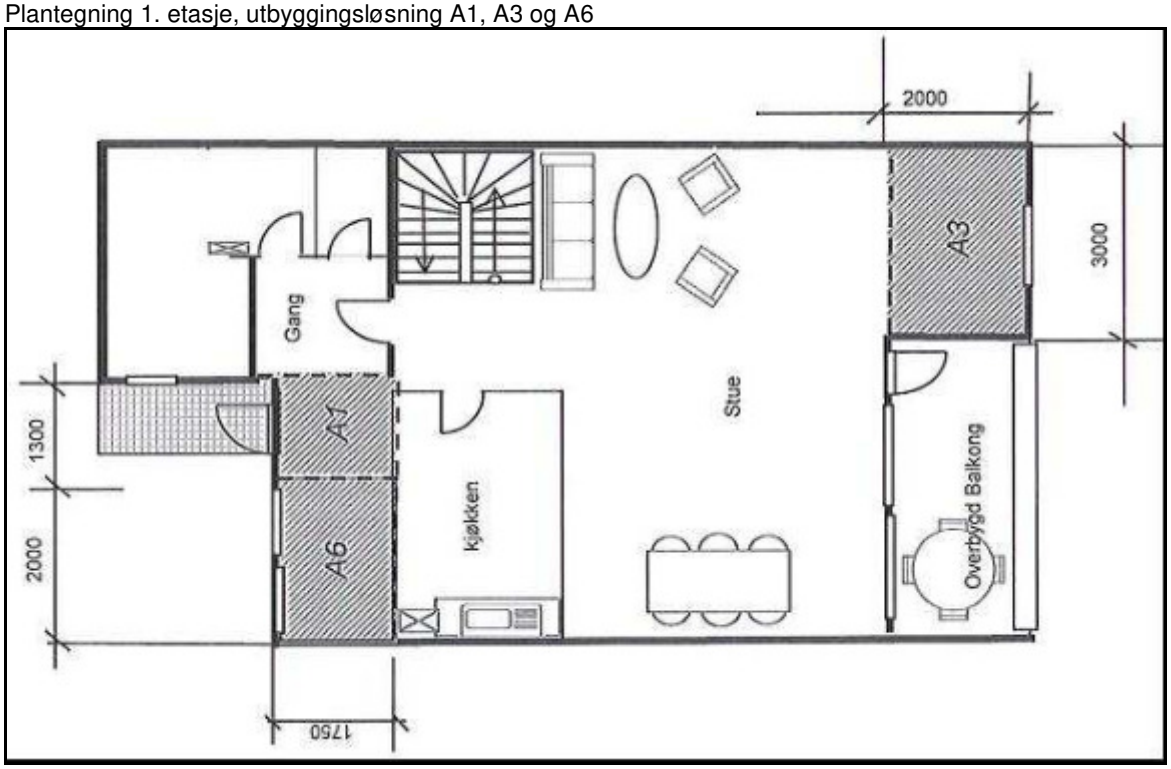


Rekkehus type A

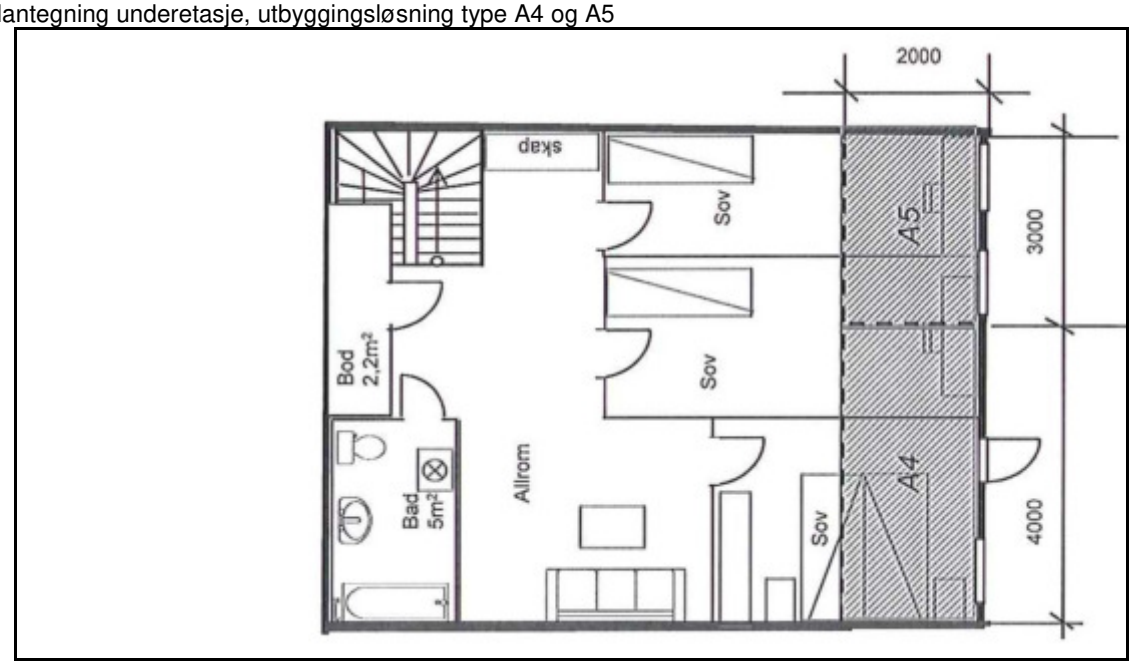
Orienteringsfigur:



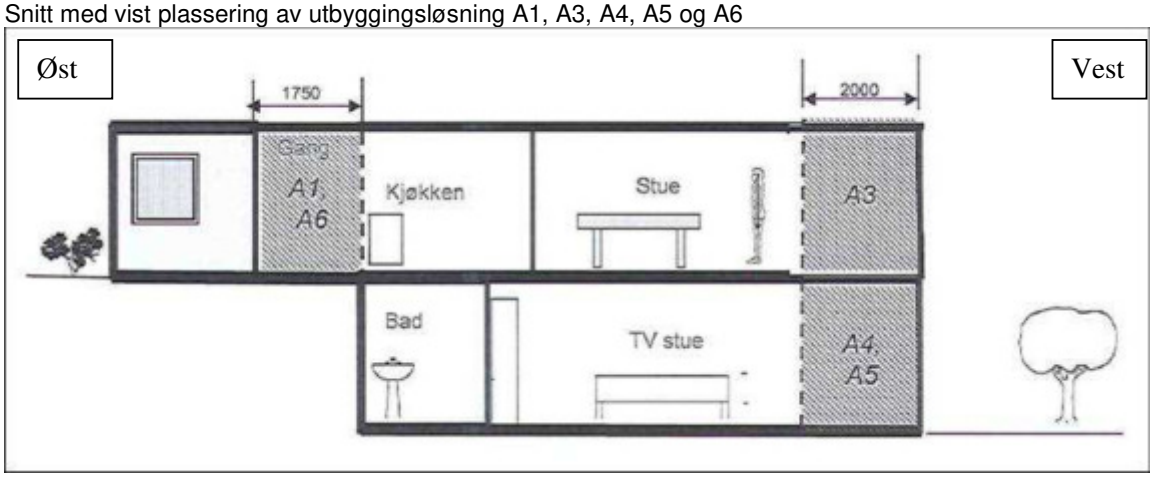
Plantegning 1. etasje, utbyggingsløsning A1, A3 og A6



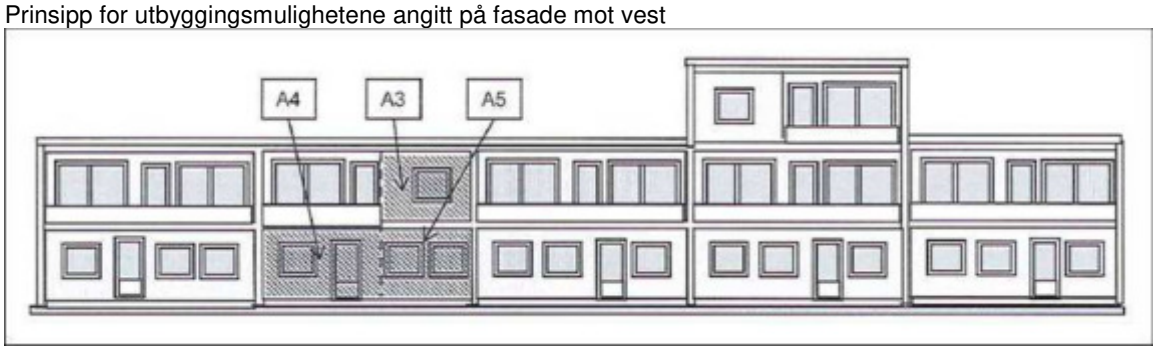
Plantegning underetasje, utbyggingsløsning type A4 og A5



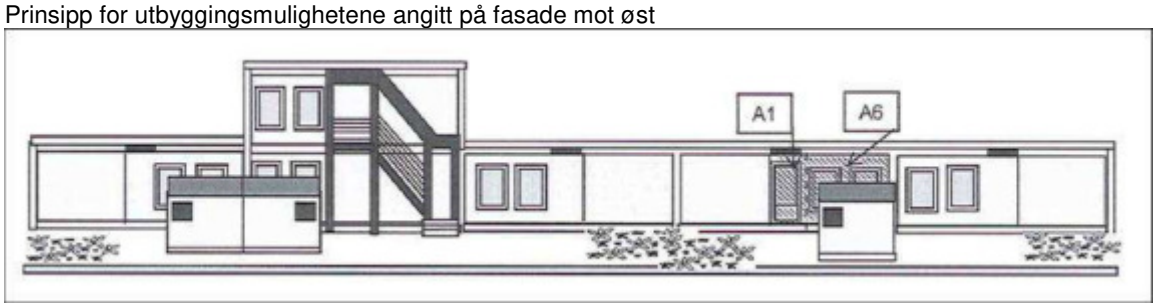
Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning A1, A3, A4, A5 og A6



Prinsipp for utbyggingsmulighetene angitt på fasade mot vest

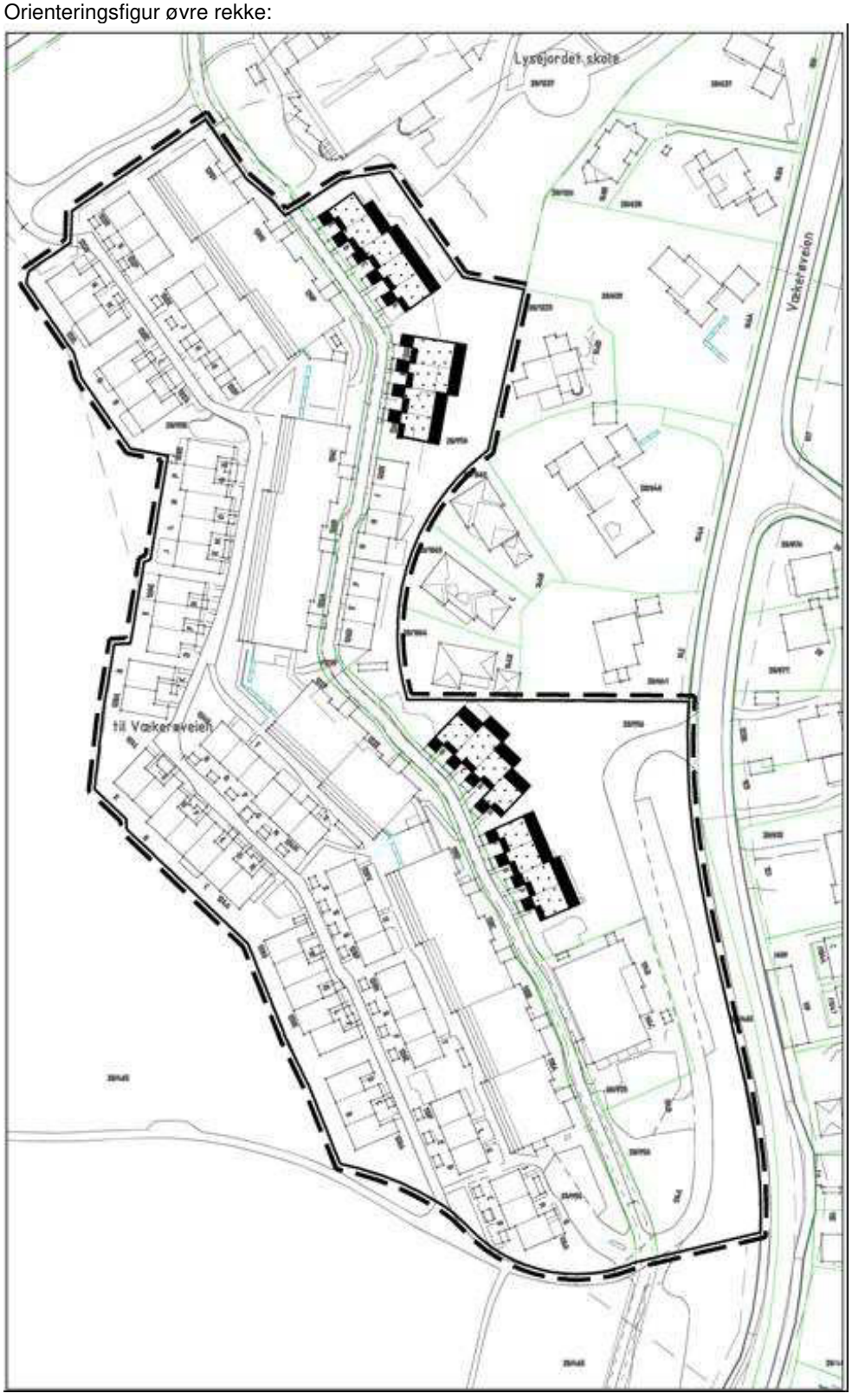


Prinsipp for utbyggingsmulighetene angitt på fasade mot øst

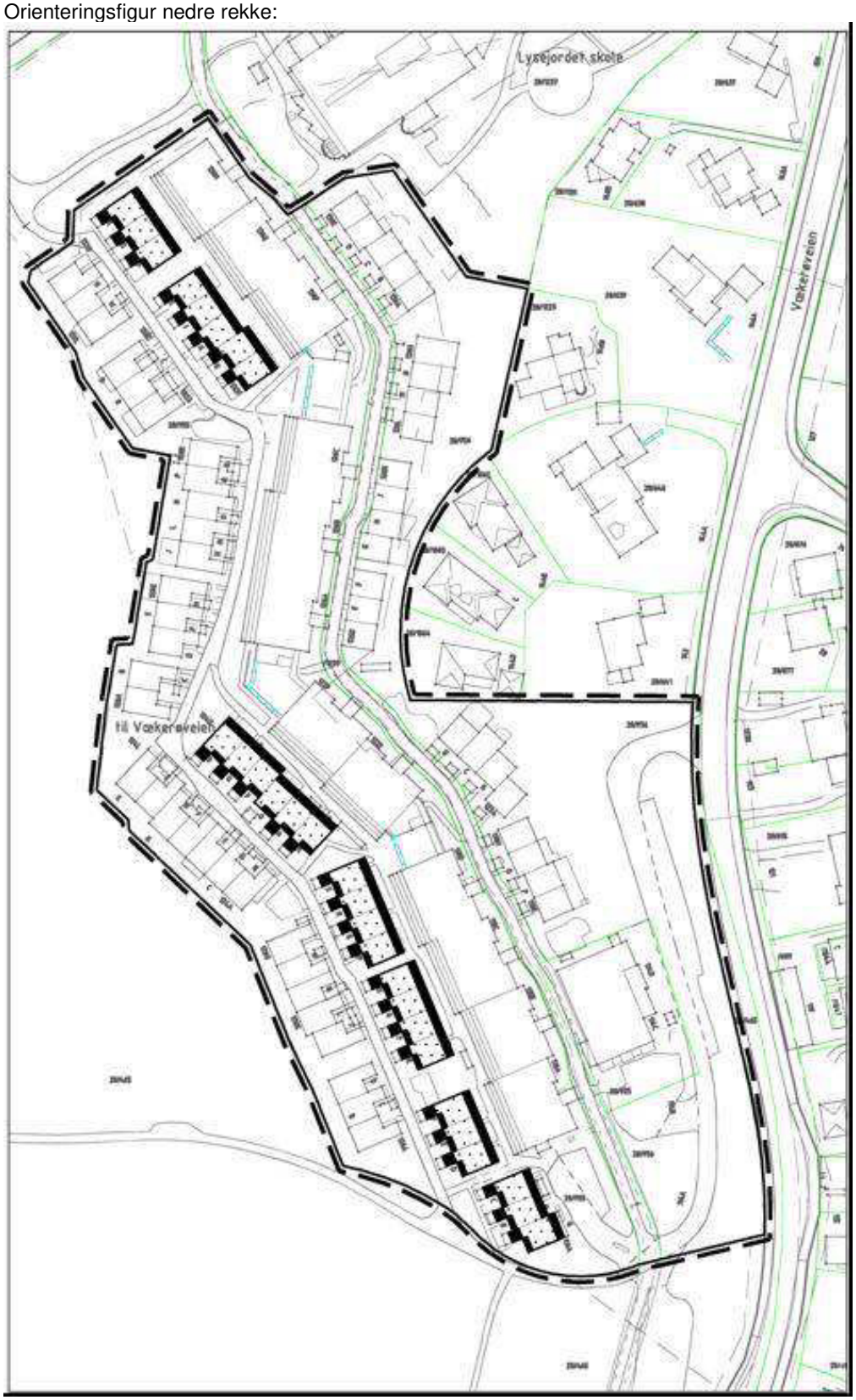


Rekkehus type B

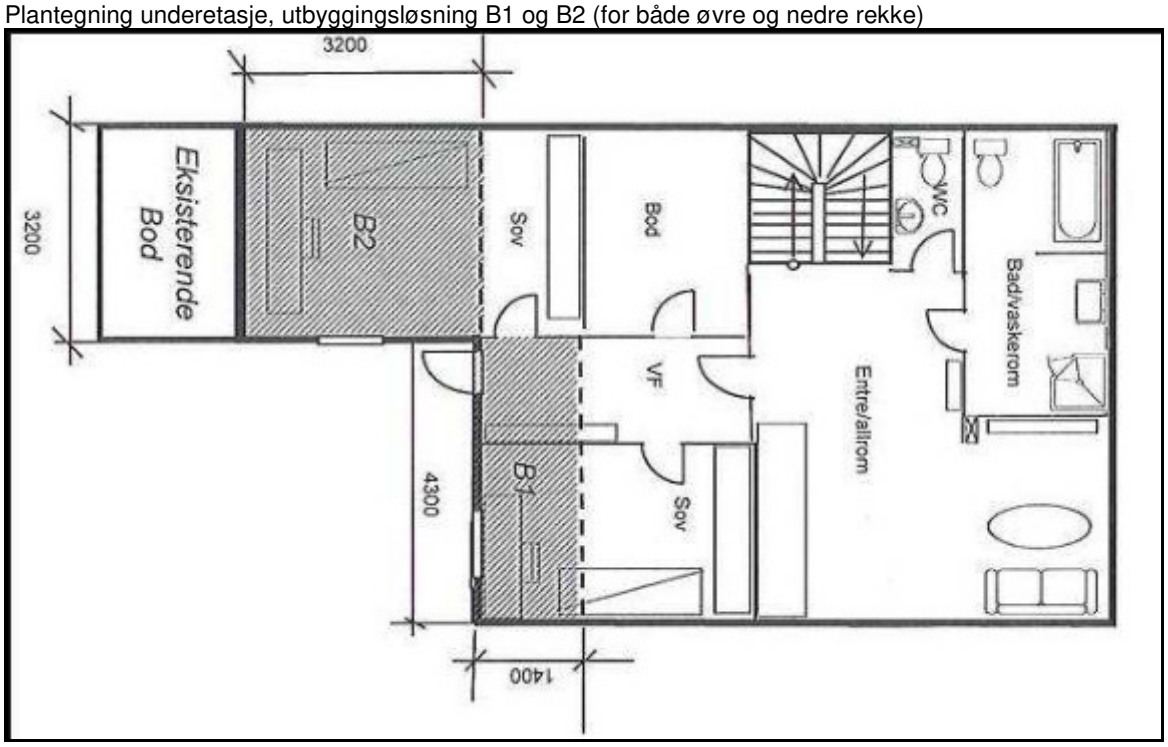
Orienteringsfigur øvre rekke:



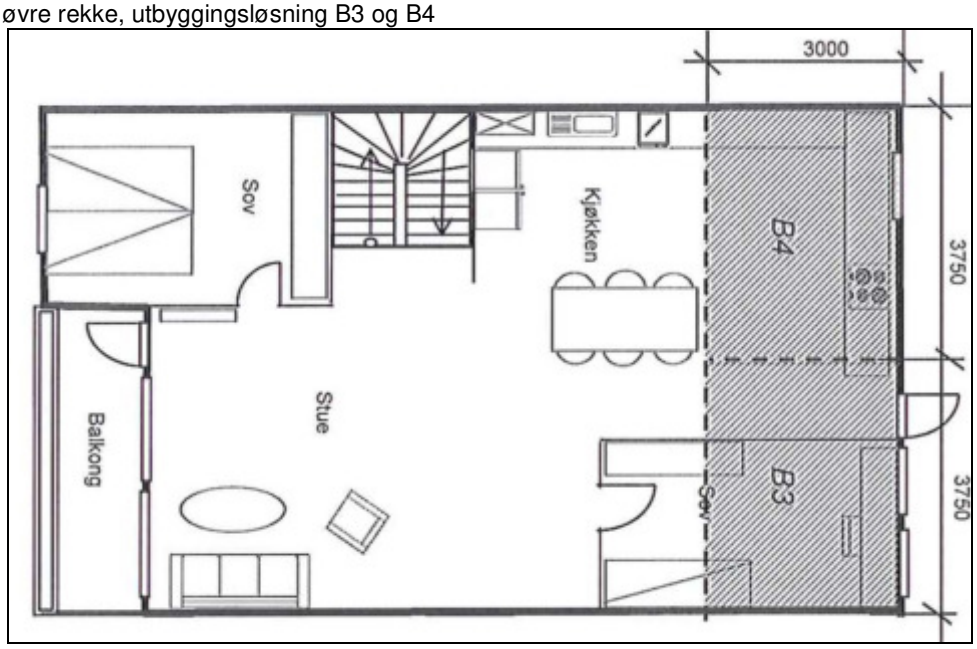
Orienteringsfigur nedre rekke:



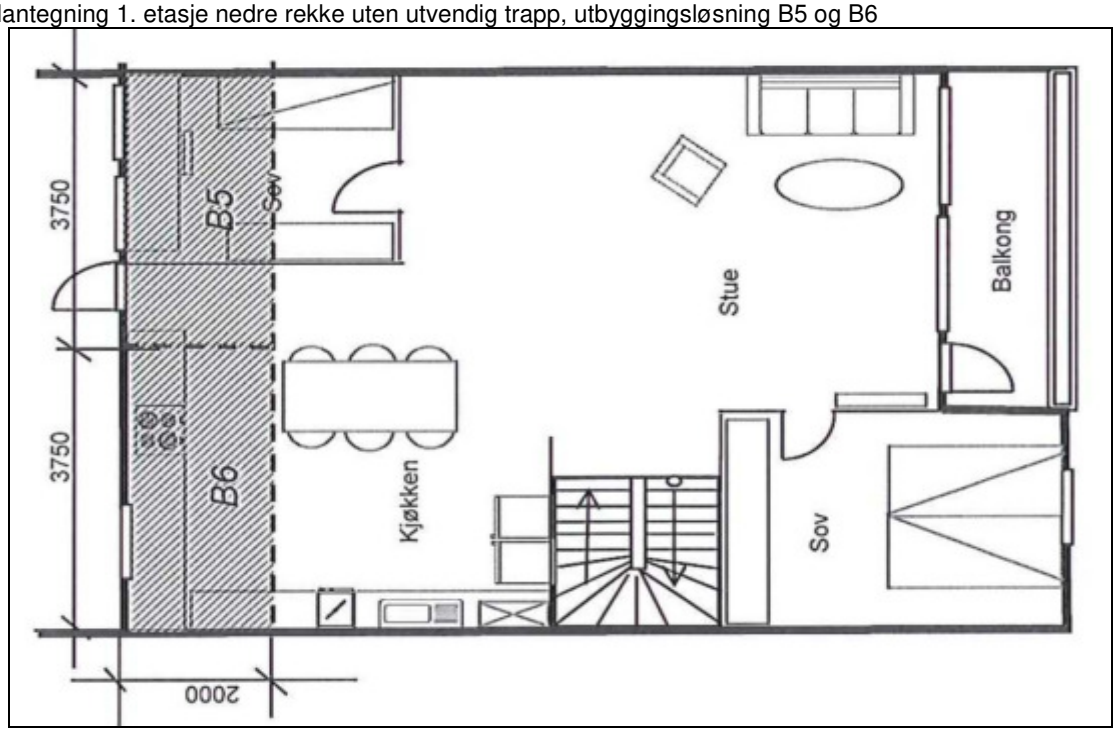
Plantegning underetasje, utbyggingsløsning B1 og B2 (for både øvre og nedre rekke)



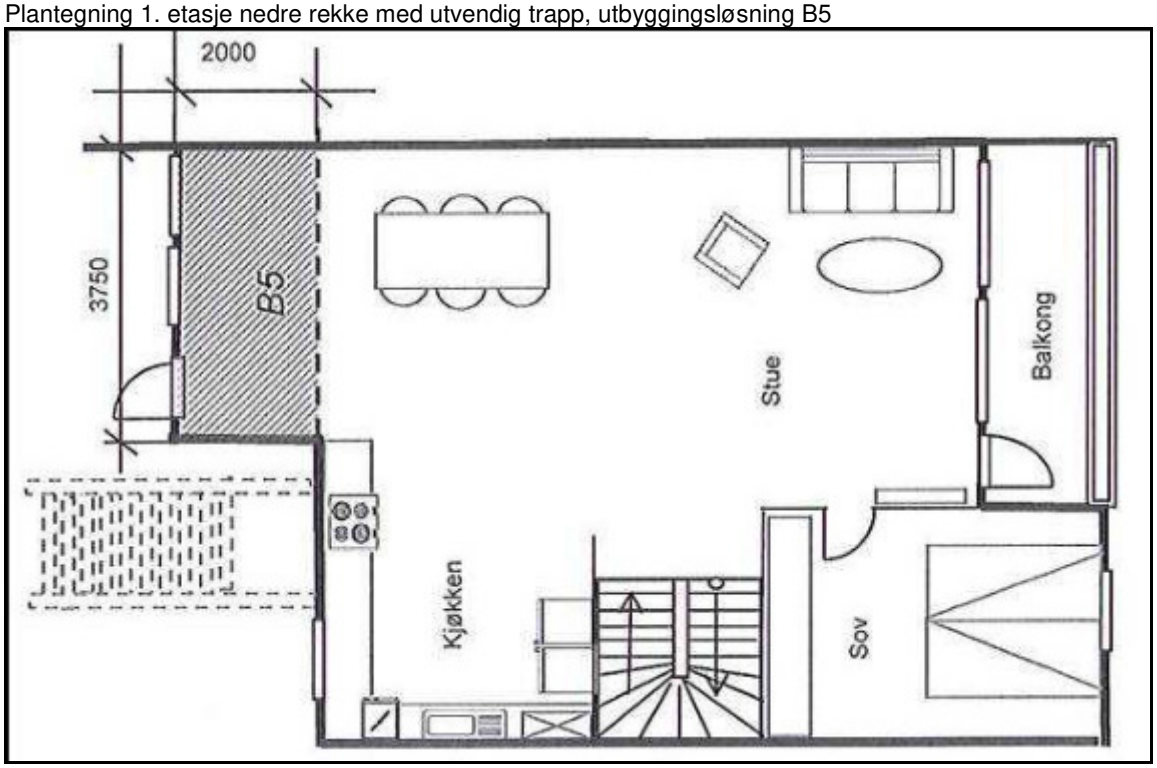
Plantegning 1. etasje øvre rekke, utbyggingsløsning B3 og B4



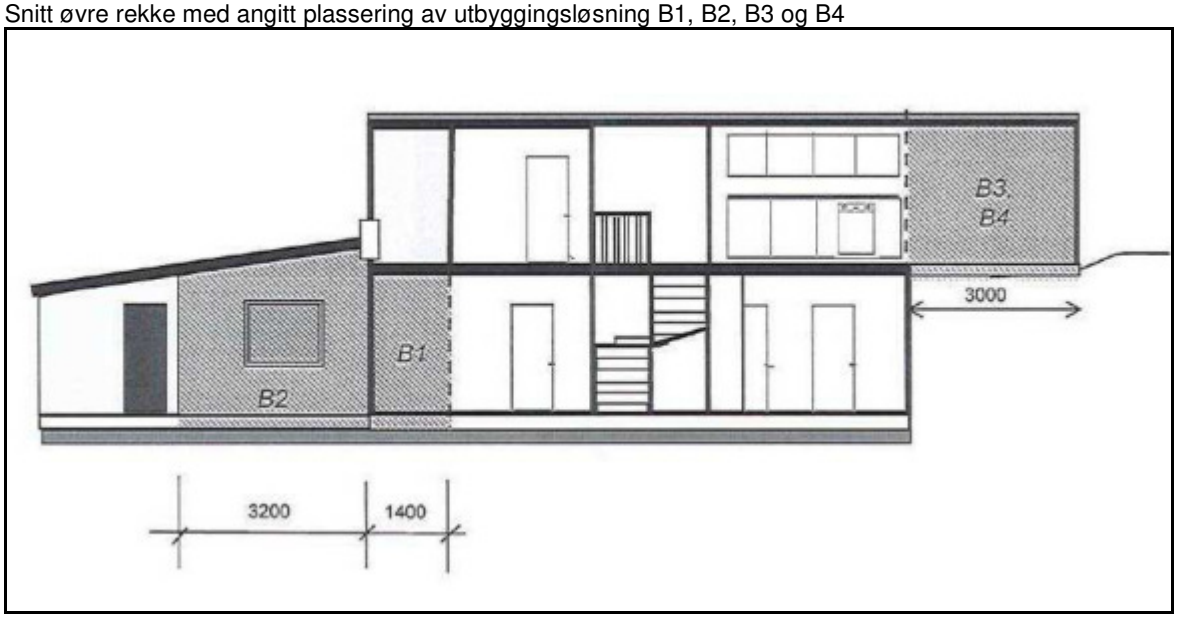
Plantegning 1. etasje nedre rekke uten utvendig trapp, utbyggingsløsning B5 og B6



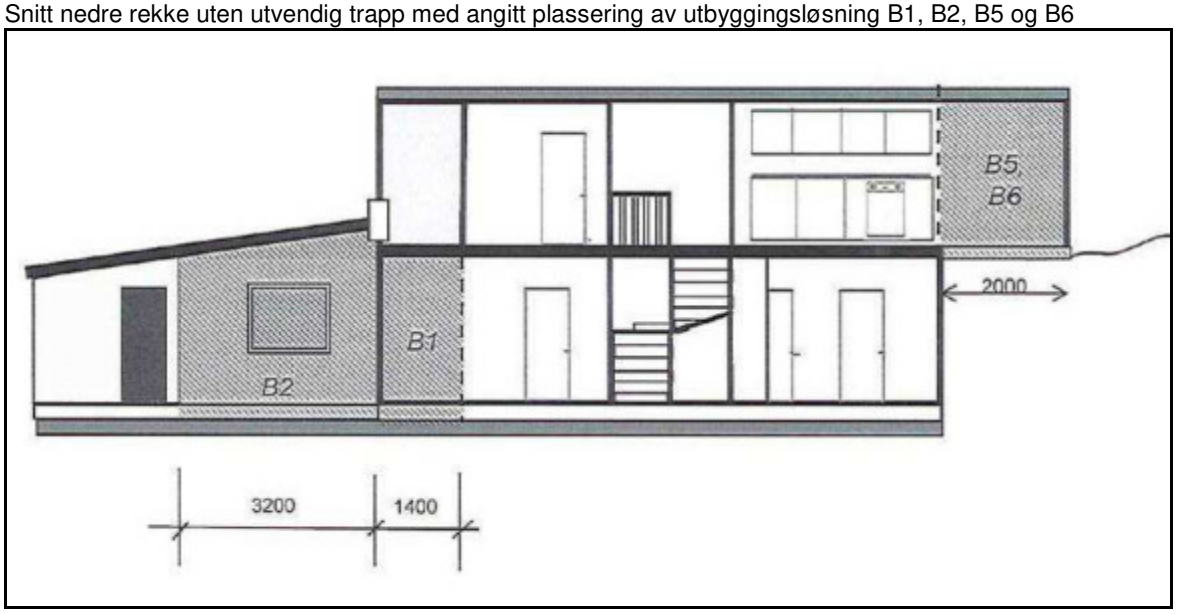
Plantegning 1. etasje nedre rekke med utvendig trapp, utbyggingsløsning B5



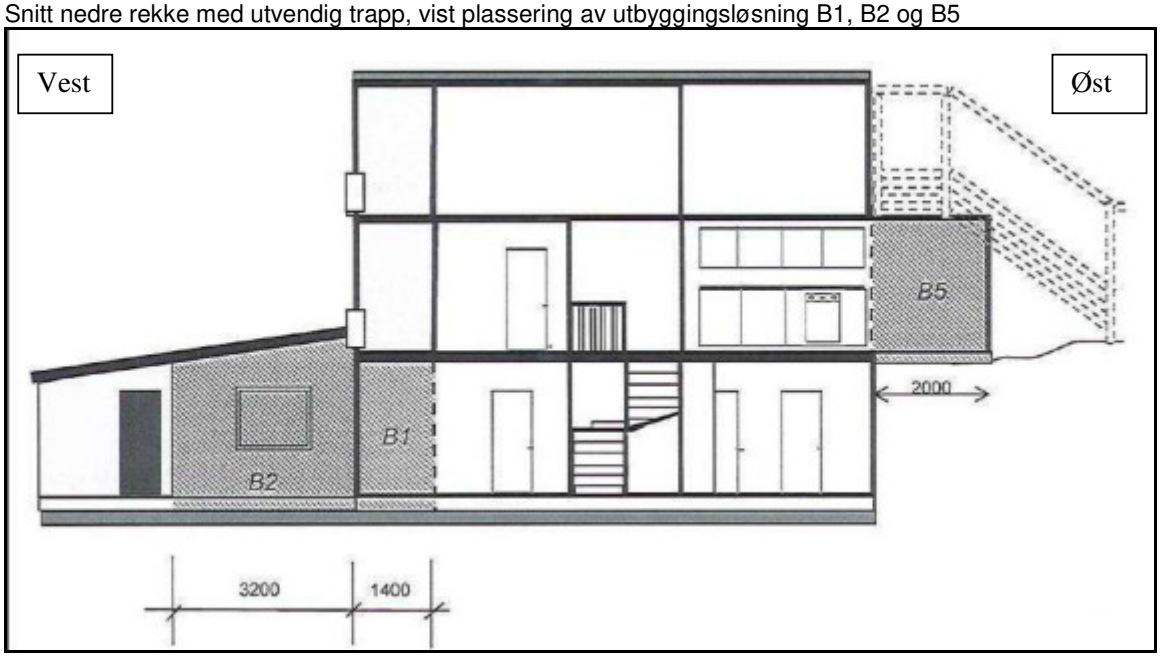
Snitt øvre rekke med angitt plassering av utbyggingsløsning B1, B2, B3 og B4



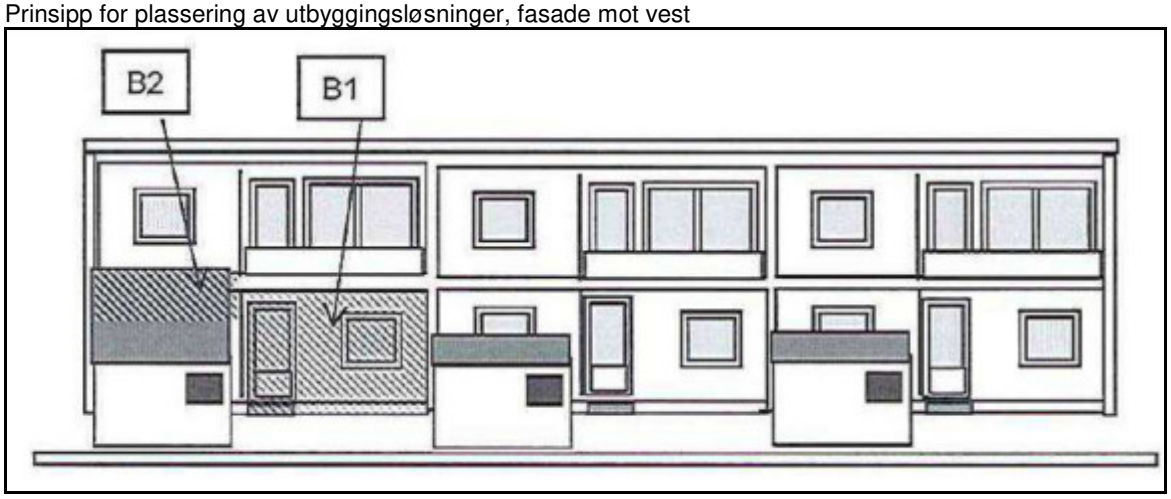
Snitt nedre rekke uten utvendig trapp med angitt plassering av utbyggingsløsning B1, B2, B5 og B6



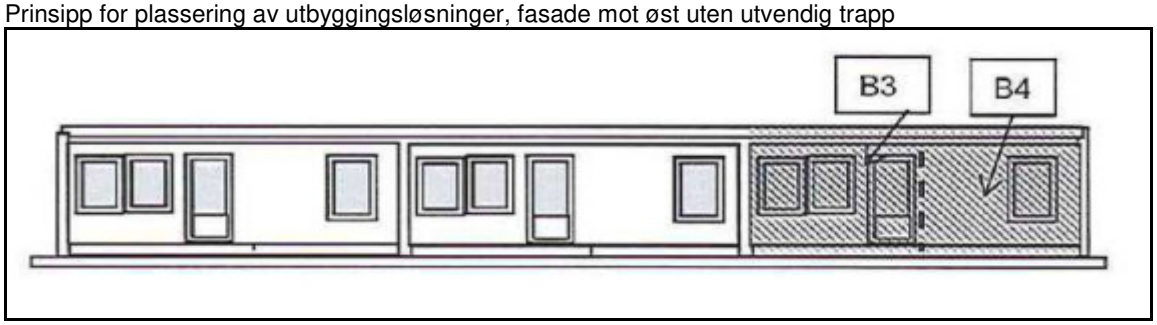
Snitt nedre rekke med utvendig trapp, vist plassering av utbyggingsløsning B1, B2 og B5



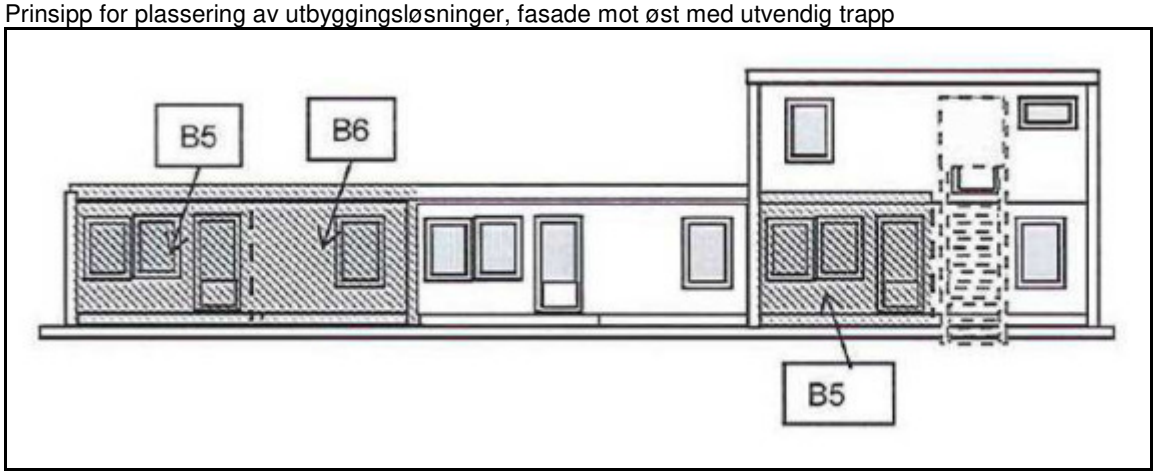
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot vest



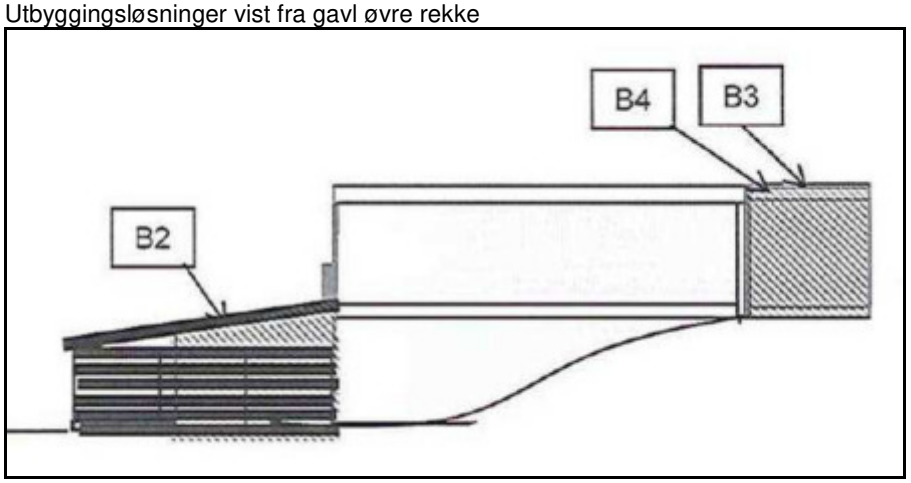
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot øst uten utvendig trapp



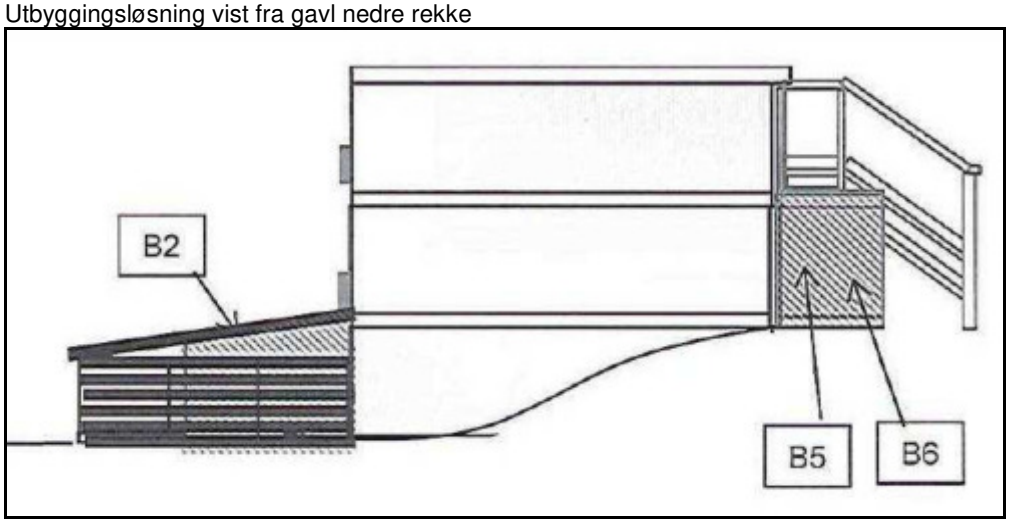
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot øst med utvendig trapp



Utbyggingsløsninger vist fra gavl øvre rekke

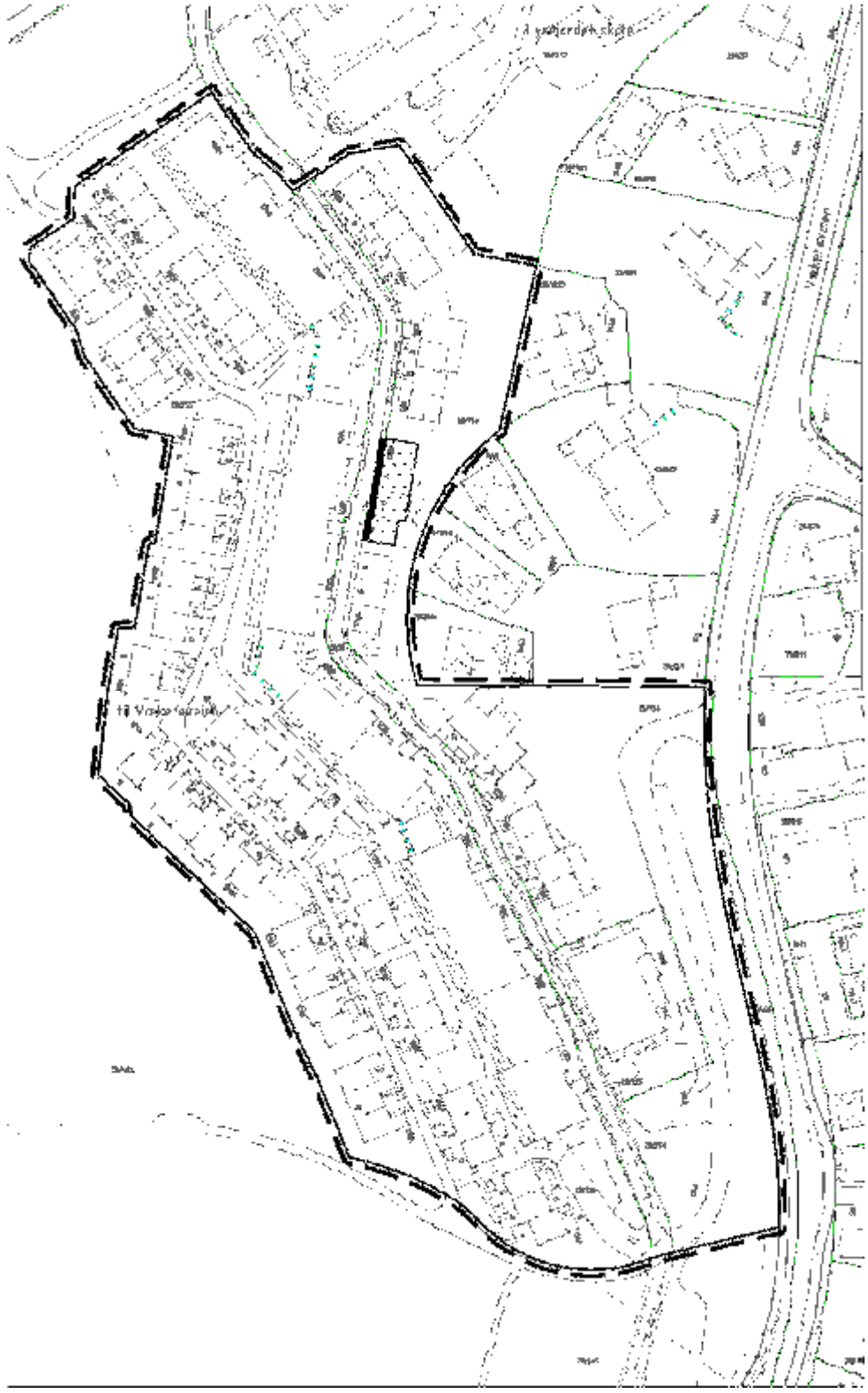


Utbyggingsløsning vist fra gavl nedre rekke

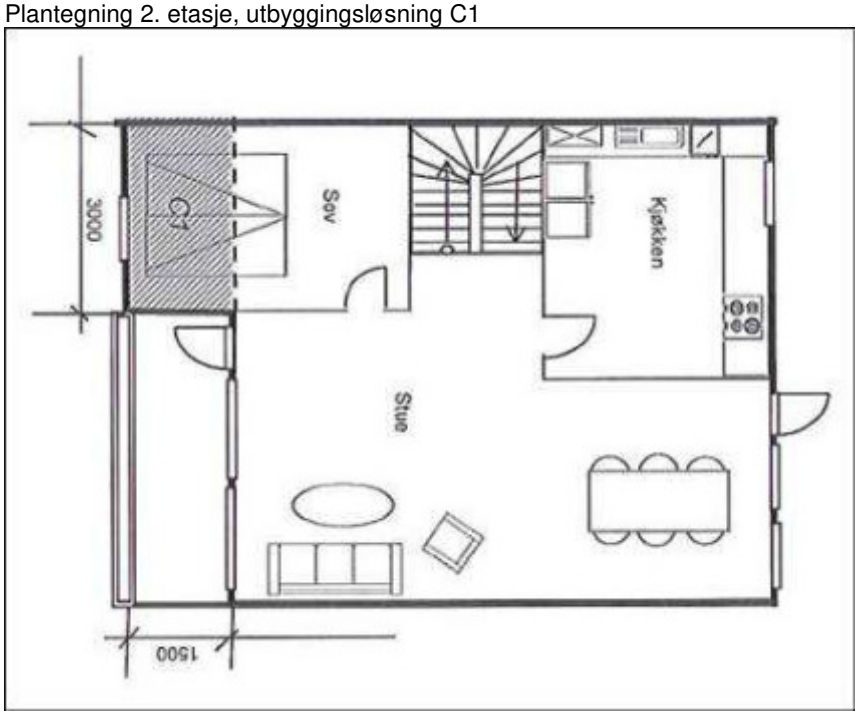


Rekkehus type C

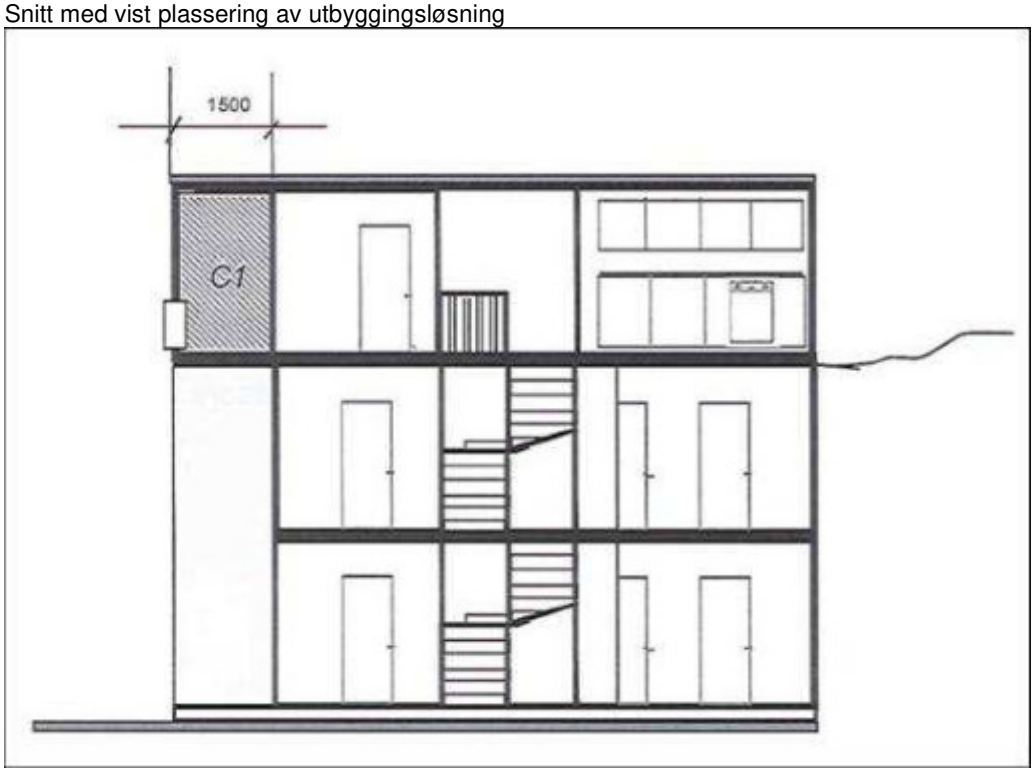
Orienteringsfigur:



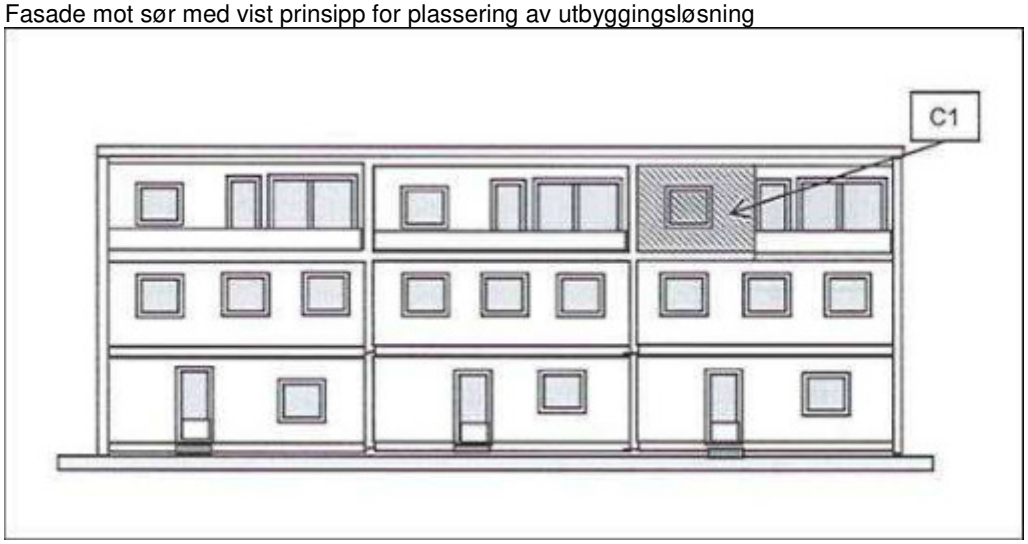
Plantegning 2. etasje, utbyggingsløsning C1



Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning



Fasade mot sør med vist prinsipp for plassering av utbyggingsløsning



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 116F
Andelsnr. 149 Orgnr. 948305097 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0877

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@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