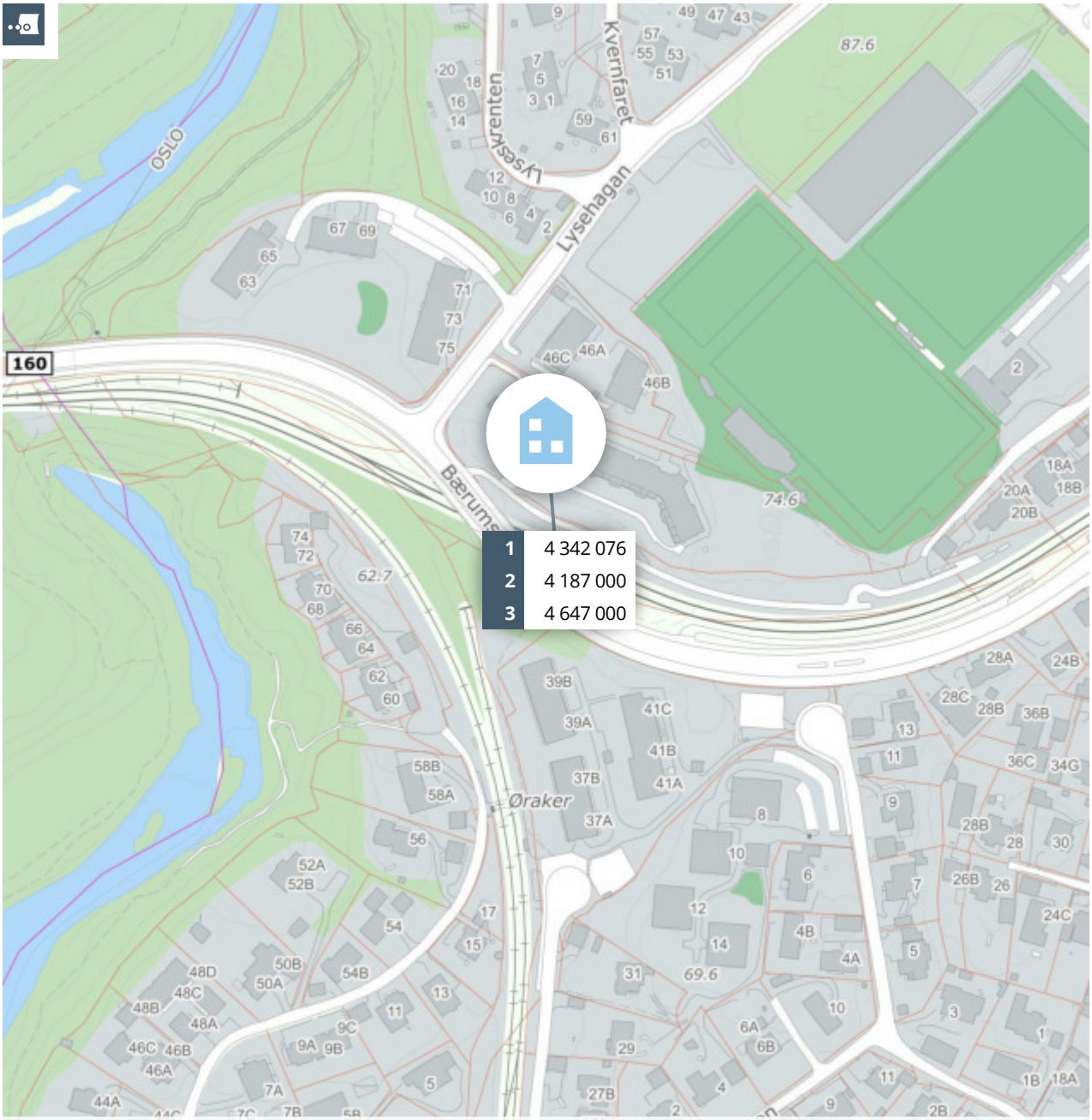
LYSEHAGAN 50

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæring dødsbo
Tilstandsrapport
Meglerinfo fra forretningsfører
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll årsmøte for 2024
Vedtekter
Husordensregler
Energi
Vedtak ferdigattest
Tegninger uten avvik
S-2844 (3)
Reg kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LYSEHAGAN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.06.2025

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: Tore Hessen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lysehagan 50, 0383 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1989

GNR 10 BNR 1041 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Lysehagan

Verdivurdert til

4 010 000

243 000	4 253 000	73 276
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	7 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	5 537
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lysehagan 50 53 m² 1989	3. etg	1 sov	30.04.2025	4 400 000	**4 100 000**	242 076	4 342 076	**81 926**
2	Lysehagan 50 54 m² 1989	3. etg	1 sov	03.04.2025	3 750 000	**3 950 000**	237 000	4 187 000	**77 537**
3	Lysehagan 50 63 m² 1989	4. etg	1 sov	27.02.2025	4 450 000	**4 400 000**	247 000	4 647 000	**73 762**

Lys og trivelig 2-roms seniorleilighet med stor terrasse og garasjeplass. Sentralt og rolig beliggende på Ullern, eksklusivt for deg over 50 år. Her bor du i grønne omgivelser med kort vei til både Lysakerelva, flotte turområder, nærbutikk og offentlig kommunikasjon.

Leiligheten har en gjennomgående og god planløsning som gir en lys og luftig atmosfære. Den inneholder entré, romslig og trinnfritt baderom, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og en solrik uteplass med terrasseplatting, perfekt for morgenkaffen eller hyggelige stunder i solen.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

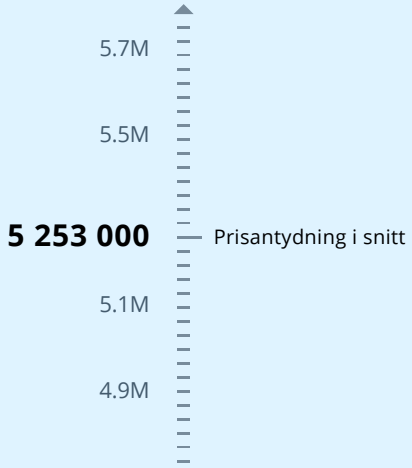
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2018	11.10.2018	11.10.2018	-	3 000 000	-	3 000 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i Lysehagan grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

9
dager

Leiligheter solgt i Lysehagan grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

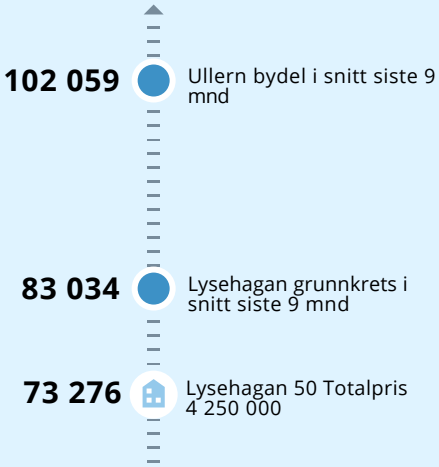


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING DØDSBO

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Grünerløkka (WM)

Oppdragsnr.

302250141

Selger 1 navn

Advokat Heidi Brandt

Gateadresse

Lysehagan 50

Poststed

Oslo

Postnr

0383

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Per Reinert Reinertsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Per Reinert Reinertsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250141

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250141

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Brandt	75903503d480abbc74e6 c9610a8fe4962fe1aa3c	16.06.2025 09:24:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302250141

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet (borettslag)
Lysehagan
0383 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Morten Kjønniksen
Dato: 27/05/2025

Halvorsensvei 6
Blommenholm 1365
90024343
morten@mktakst.no

MK Takst AS

BMTF

FAGMANN GARANTI

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:10, Bnr: 1041
Hjemmelshaver:	Per Reinert Reinertsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	13
Byggeår:	1989
Tomt:	7293 m²
Kommune:	301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lars Hekneby
Befaringsdato:	26.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig via stikkledning
Avløp:	Offentlig via stikkledning
Adkomst:	Offentlig vei

OM TOMTEN:
Tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, trær og busker. Tilgang til egen liten hage med plen og busker.

OM BYGGEMETODEN:
Funbdamentert med støpt dekke på antatt fast grunn med garasjeanlegg og fellesboder i kjeller. Grunnmur oppført i betong, yttervegger oppført i betong og stål med fasader forblendet med teglstei, pusset mur og fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med folie/papp eller lignende. Tak er ikke inspisert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med noe elde og slitasjeskader og mangel av vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, oppgradering bør påregnes, forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Stikkprøver tatt på romhøyder ved befaring er på tilfeldig valgt i rommets hovedhøyde. Det kan forekomme nedsenkninger eller kanaler i deler av rommene. Stikkprøver tatt på planhet gulv ved befaring, er tatt på tilgjengelige steder på befaringsdagen.

Romhøyder. Entré 238 cm, bad 240 cm, stue/spisestue 238 cm, kjøkken 238 cm, soverom 227 cm.
Planhet gulv. Entré 13 mm, stue/spiseplass 15 mm, soverom 5 mm.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremlagt noe relvavant dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger. Malte slette flater i alle rom.
Tak. Malte slette flater i alle rom.
Gulv. Parkett entré, stue g kjøkken, vinylbelegg bad og soverom.

Overflater har behov for overflatebehandling. Skade parkett og endel merker på veggoverflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Felleskostnader, spesifikasjon av andel fellesgjeld og ellers bruk av felleskostnader må hentes inn fra regnskapsfører.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnader, spesifikasjon av andel fellesgjeld og ellers bruk av felleskostnader må hentes inn fra regnskapsfører.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje.	58	4		9	58	
Kjeller.		3				
SUM BYGNING	58	7		9	58	
SUM BRA	65					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, stue/spiseplass, kjøkken og soverom.

BRA-e:

Bod i svalgang på 4 m2 og bod i felles kjeller på 3 m2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og er rundet opp, areal i hele kvm. Rommene er definert utifra faktisk bruk ved befaringen, uavhengig av hva de er godkjent brukt som av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt. Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi (ikke kontrollmålt).

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er undersøkt i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, da boligen var tømt for inventar.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Lånt nøkkel.

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

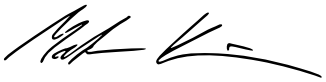
---

Ansvarlig for rapporten:

Morten Kjønniksen

Murmester/takstmann

27/05/2025



Morten Kjønniksen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av bygningsdel:
Overskap med profilerte fronter, speil med lys og stikkontakt. Servantskap med slette fronter og ett- greps blandebatteri. Dusj med vegger og dusjdører i glass, ett- greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin. Vannrør i stål og avløp i plast. Eldre bad med behov for oppgradering. Servanten dekker ikke hele toppen av servantskapet, og skapets overflate er dermed utsatt for fuktskader ved eventuelt vannsøl.

TG 2. Baderom med behov for oppgradering.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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 knirk i gulvet.

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Fall i dusjsone målt til 5 mm på 50 cm. Høydeforskjell fra toppen av vinylbelegg ved dør til toppen av slukrist, ble målt til 22 mm. Fall på på hovedgulv er målt til å være innenfor gjeldende krav.

TG 2. Fall gulv i dusjnisje.
TG 2. Høydeforskjell topp slukrist og belegg ved terskel.

Merknader: Dagens krav til høydeforskjell mellom topp flis ved terskel, til topp av slukrist er 25 mm. Krav til fall i dusjsone er 1:50, 1:100 ved nedsunket felt med minimum 10 mm. Det er også krav til fall på hele gulvet, minimum 1:100.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vinylbelegg fra byggeår 1989. Det ble ikke boret hull da dette ikke var mulig i nærheten av dusjsone og tilgang til vegg. Det ble målt etter fukt på tilstøtende rom og på baderomsgulv mot vegg som ikke ga forhøyede fuktverdier. Det ble målt meget høye fuktverdier ved sluk.

TG 2. Alder vinylbelegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 1989.

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

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

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

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Innredning med slette fronter, benkeplate i tre, toppmontert kum med ett- greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin,kjøleskap og komfyr. Ventilator med med lys, avtrekk ut via ventil i overskap. Avtrekksventil på vegg (dette er ikke en opptimal løsning). Vannrør i stål og avløp i plast. Kjøkken av ukjent alder med noe slitasje. Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper, Det er ikke opplyst om alder på kjøkken, men antas å være fra byggeår. Det var ikke krav til dette da kjøkkenet ble installert, men det anbefales å montere dette for økt sikkerhet.

TG 2. Avtrekk ventilator kjøkken.
TG 2. Slitasje kjøkken.

Merknader: Krav til fastmontert komfyrvakt og lekkasjestopper ble innført i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Krav til komfyrvakt gjelder ved rehabilitering dersom det legges ny kurs til komfyr/platetopp. Krav til lekkasjestopper gjelder også ved rehabilitering.



3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

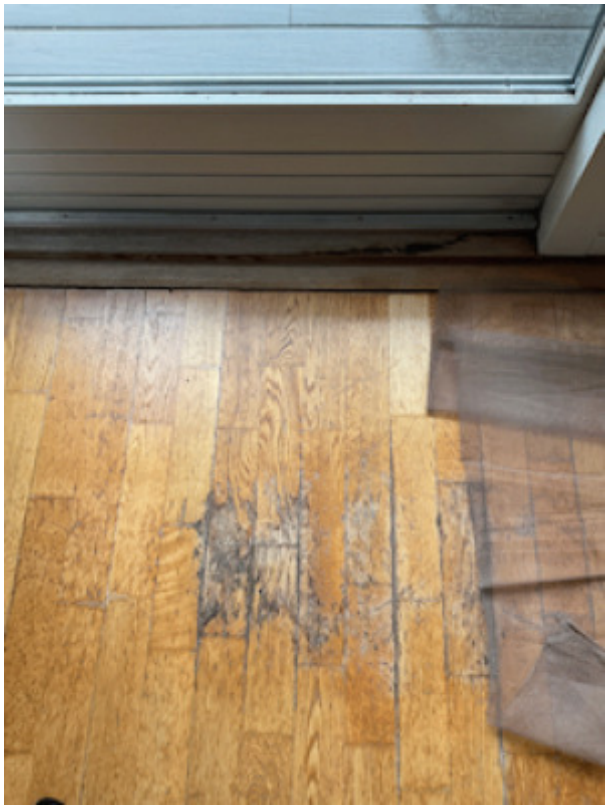
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vinduer med 2- lags isolerglass, produsert i 1989 ifølge leverandørmerking. Vinduene er kontrollert ved tilfeldig utvalg og visuell inspeksjon, og fungerer som forventet ut fra alder. Det ble registrert noen skjolder på terskelen til skyvedør og noe forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser som krever umiddelbare tiltak.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG 2. Alder vinduer og balkongdør.
TG 2. Skjolder og noe fuktverdier terskel skyvedør.

Merknader: Forventet levetid for vinduer med tre- ramme og glass er rundt 30- 40 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Terrasse på mark på ca. 13 m2 belagt med vedlikeholdsfrie terrassebord (type ukjent), rekkverk i tre på endevegger, blomsterkasser og trapp til hage. Terrassebord ligger noe høyt i forhold til oppkant mot terrassedør.

TG 2. Høyde terreassebord/terskel balkongdør.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989.
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Stoppekraner til bad er plassert i servantskap, er testet og fungerer tilfredsstillende. Stoppekran til kjøkken, plassert i kjøkkenbenk, ble ikke testet da den ikke var tilstrekkelig festet og det ble vurdert som risiko for lekkasje ved stenging – ettersom hovedstoppekran ikke var lokalisert. Sluk på baderom er av eldre type i støpejern og har behov for utskiftning.

TG 2. Sluk i støpejern.
TG 2. Stoppekraner kjøkken.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1989.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk baderom, ventil i vegg stue og soverom. Baderom har tilluft under dør.

Merknader:

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 1989.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer. Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema så det er punkter som er trukket ut av denne rapporten. Dette gjelder bl.a: Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Løses sikringene ofte ut?

Merknader: Krav om samsvarserklæring og relevant dokumentasjon på elektrisk anlegg ble innført fra 01.01.1999.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.
Det gjøres oppmerksom på at dette er salg av dødsbo. Selger har derfor ikke inngående kjennskap til boligen og har derfor ikke levert egenerklæringsskjema.

Oppvarming med panelovner bad, stue og soverom.
Parkering i garasje med dypde på dybde på 496 cm, bredde på 289 cm (halvpart av åpning med plass til to biler).

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	1 Overflate vegger og himling
	TG 2. Baderom med behov for oppgradering.
1.1.2	1 Overflate gulv
	TG 2. Fall gulv i dusjnisje.
	TG 2. Høydeforskjell topp slukrist og belegg ved terskel.
1.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2. Alder vinylbelegg.
2.1	1 1
	TG 2. Avtrekk ventilator kjøkken.
	TG 2. Slitasje kjøkken.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2. Alder vinduer og balkongdør.
	TG 2. Skjolder og noe fuktverdier terskel skyvedør.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG 2. Høyde terreassebord/terskel balkongdør.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2. Sluk i støpejern.
	TG 2. Stoppekraner kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MEGLERINFO FRA FORRETNINGSFØRER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Tore Hessen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005871@usermail.webmegler.no

8559516 542/1011 28.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.05.2025.

Boligselskap:	542 Sportsveien B/l
Organisasjonsnr:	950.047.275
Andelseier:	Per Reinert Reinertsen (bo)
Leieobjektnr:	1011
Adresse:	Lysehagan 50, 0383 OSLO
Andelsnummer:	13
Borettsinnskudd:	kr 445.044,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. 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: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 28537157.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Borettslaget har utført en fasaderehabilitering.
- Avløp på badene er blitt sjekket og funn viser at det ikke er behov for rehabiltering med det aller første. Rehabilitering av vannledninger på kjøkken blir skiftet ut - styret setter opp en plan over disse. Den første vannsøylen ble byttet i april/mai 2017 og gjelder for leilighetene 101,1001,2001,3001 og 4001. Det er viktig at nye kjøpere kontakter styret for å få nødvendig informasjon og før eventuell oppussing av bad skal styret alltid kontaktes.
- Klausuler: Det er kun fysiske personer over 50 år og som er andelseiere i OBOS kan være andelseiere i borettslaget.
- Utleie av lokaler: Borettslaget har egen "Storstue", som også leies ut til private arrangementer.
- Garasjer ved salg: Det er noen garasjeplasser som ligger som egne objekter. Disse plassene må det meldes om eierskifte i tillegg til leiligheten. Det må spesifiseres i alle dokumenter at plassen også er med i salget slik at ikke tidligere eier står som eier og får fakturaer på plassen etter overtakelse (plassene i borettslaget har andre nummer, der kun siste siffer er plassnummer eks 2, 3, 4, 11):
- 50002
- 50003
- 50004

- 50005
- 50006
- 50007
- 50008
- 50009
- 50011
- Plasser som ikke er nevnt over følger da med leiligheten og kan ikke selges separat.
- Felleskostnadene økes med 70 kr. pr. seksjon fra 1. april 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207358274	A	207.366,-	1 år 9 md.	12		Flyt	5,53%
* OBBK02-98207681008	A	1.479.368,-	13 år 5 md.	12		Flyt	5,53%
* OBBK03-98207812080	A	12.100.000,-	25 år	12	01.06.2030	Flyt	5,53%

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 5.449,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.113,-
Kapitalkost. lån 2 OBBK01	336,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.100,-	14.106,-	40.554,-	244.888,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207358274	6.630,-	332,-		
* OBBK02-98207681008	25.720,-	228,-		
* OBBK03-98207812080	210.441,-	988,-	01.06.2030	463,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 243.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski tlf.22 86 82 07 ev. pr. e-post: aleksandar.damcevski@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/Nan Angel Ruud Lysehagan 50, 383 OSLO, e-post: sportsvn@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 542
Sportsveien B/L

Velkommen til årsmøte i Sportsveien B/L

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 11. juni kl. 09:00 og lukker 14. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/542

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.

BEBOERMØTE

Det avholdes beboermøte mandag 10. juni kl. 18.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Overvåkningskamera
7. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking
8. Endring av vedtekter § 4.2 (3)
9. Endring av vedtekter §4.2, nytt punkt (4)
10. Endring av vedtekter § 4.4
11. Endring av instruks for valgkomiteen.
12. Konsulenthonorar
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Sportsveien B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Marte Roer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Turid Ulrikke Rummelhoff-Horgen og Britt Schulze 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-542.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har enstemmig vedtatt å endre styrehonoraret til 200 000.

Dette pga. svært mye merarbeid, dobbelt så mange styremøter som tidligere, lenge siden regulert honorar etc.

Dette kan evt.senkes noe til neste år.

Dersom styrets vedtak ikke blir akseptert, beholder vi honoraret som tidligere.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

Sak 6

Overvåkningskamera

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter flere typer hærverk både ved utvendig parkeringsplasser, i boder, svalganger og pga. generell utrygghet, har styret mottatt flere ønsker om overvåkningskamera. Styret har enstemmig vedtatt forslag om overvåkningskamera i, og på, bygningens områder.

Vi forholder oss til generelt regelverk og etikk.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler.

Forslag til vedtak

Kameraovervåking vedtas.

Sak 7

Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget fremmes kun dersom sak som omhandler etablering av kameraovervåkning blir vedtatt.

Det er anbefalt at kameraovervåkingen vedtektsfestes, og styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene.

Styret innstiller på at vedtektene endres, ved at et nytt punkt 11. legges til:

11. Kameraovervåking (1) Det tillates kameraovervåking på borettslagets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

Dersom forslaget vedtas, vil dagens punkt 11 som en konsekvens av dette bli nummerert som punkt 12 i vedtektene.

Forslag til vedtak
Vedtektsendring om kameraovervåking vedtas.

Sak 8

Endring av vedtekter § 4.2 (3)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av §4.2 (3)

Fra:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

§4.2 (3) Overlating av bruk. Endres til:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken til andre uten godkjenning i inntil 30 dager i løpet av et kalenderår, ihht. brl.

Det skal ikke søkes om tillatelse, men informasjon vedrørende antall utleiedager skal sendes styret senest en uke etter hver utleieperiode.

Forslag til vedtak
Endring av vedtekter. § 4.2 (3) vedtas.

Sak 9

Endring av vedtekter §4.2, nytt punkt (4)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§4.2 (4) Iflg. brl. kan andelseier leie ut leiligheten gjennom Airbnb m.fl. inntil 30 dager i løpet av et kalenderår.

Leietaker skal være 50 +

Unntak fra aldersbegrensningen gjelder familie og nære venner (utlån uten vederlag.)

Forslag til vedtak

Endring av §4.2 vedtas.

Sak 10

Endring av vedtekter § 4.4

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

4-4 Bruksoverlating garasjeplasser

Andelseier skal også ha anledning til å overta avtaler som er inngått med personer utenfor borettslaget. **Oppsigelse av. garasjeplass er 1 mnd.** Dette presiseres i standard kontrakt for fremleie av parkeringsplasser. Det er kun biler som er i bruk (skiltet og i kjørbar stand) som skal ha tilgang til borettslagets garasjeplasser.

Det er ikke anledning til å bytte garasjeplasser mellom beboerne. Se egne retningslinjer for garasjeanlegget datert 18.10.18.

Forslag til vedtak

Endring av vedtekter § 4.4 vedtas.

Sak 11

Endring av instruks for valgkomiteen.

Forslag fremmet av:
Craig Evans og Britt Schulze

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi henviser til sak 7 fra årsmøtet 13/6-2023 ang. endring av instruks for valgkomiteen.

I vårt borettslag er det ikke mulig å gjennomføre denne instruksen.

Vårt forslag er at denne saken legges fram på nytt på årsmøtet 2024, og at sak 7 fra 2023 forkastes.

Forslag til vedtak : Sak 7 fra årsmøtet 13/6-2023 ang endring av instruks for valgkomiteen, forkastes.

Valgkomiteen frasier seg også godtgjørelse.

Styrets innstilling

Sak 7 fra årsmøtet 13.05.2023 oppheves.

Styret imøteser ny instruks vedrørende valgkomiteens arbeid, etter konstituering av nytt styre. Denne legges frem på neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Sak 7 fra årsmøtet 13/6-2023 ang endring av instruks for valgkomiteen, forkastes.

Sak 12

Konsulenthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal utbetales konsulenthonorar til

Leiv Rauken, pålydende kr. 37 375,-,

og

Jens Petter Koren, pålydende kr. 21 500,

Dette ihht. timelister ført i forbindelse med prøveprosjekt grønt/hvitt og vaktmesteroppgaver.

Gjelder fra oktober 2023 tom april 2024

Forslag til vedtak

Honoraret vedtas.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Janfrid Evans
- Jens Petter Koren
- Leiv Rauken Rauken

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

- Hege Ljunggren

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

- Dag Petter Eng
- Ernst Schøtt-Rivers

Sak 14

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:

- Nan Angel Ruud

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

- Janfrid Evans

Sak 15

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Anne Katrine Bråthen
- Turid Rummelhoff-Horgen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nan Angel Ruud	Lysehagan 50
Nestleder	Janfrid Gjerde Evans	Lysehagan 50
Styremedlem	Jens Petter Frimann Koren	Lysehagan 50
Styremedlem	Hege Levin	Lysehagan 50
Styremedlem	Leiv Rauken	Lysehagan 50
Varamedlem	Dag Petter Eng	Lysehagan 50

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Nan Angel Ruud	Lysehagan 50
Varadelegert	
Leiv Rauken	Lysehagan 50

Valgkomiteen

Craig Olav Evans	Lysehagan 50
Britt Schulze	Lysehagan 50

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

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

Generelle opplysninger om Sportsveien B/L
Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.
Sportsveien B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950047275, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
10 1041

Første innflytting skjedde i 1990. 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.

Sportsveien B/L 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
Perioden 2023/2024 har følgende blitt utført:

18 registrerte styremøter, samt 9 møter uten referent som arbeidsmøter

Endring i avtaler:

Vaktmester:

Avtale med Grønt og Hvitt - sagt opp pr.1.okt.23. Ny avtale ikke inngått.

Forsikring: Avtale med Gjensidige Forsikring sagt opp.

Renhold: Avtale med Ren Service AS er sagt opp.

Skadedyrbekjempelse, Pelias- sagt opp

Fellesmåking med andre borettslag - sagt opp

Endring avtaler/nye avtaler.

Vaktmester:

Prøveordning der 2 stk. fra styret har fordelt arbeidet mellom seg. Den ene har ansvar for bygningsmassen, den andre ordner uteområde etter avtale med styret.

Forsikring:

Ny avtale inngått med: Fremtind.

Renhold: Ny avtale Eurox Renhold AS

Snømåking, felles med andre borettslag: Vaktmesterkompaniet

Elparkering vil bli satt opp i løpet av høsten

Er det avholdt sosiale sammenkomster?

Julesammenkomst med middag

17.mai feiring, frokost og middag

Onsdagskaffe annenhver onsdag kl.12.00 -kl.14.00.

Dugnad med grilling

Fremtidige planer:

Utarbeide plan for sydsiden,- må gjøres sommer/høst 2024
Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år), inn i vedlikeholdsplanen til OBOS.
Kompendium for alle styremedlemmer
Hybel oppussing
Storstua oppussing
Trimrom oppussing
Sjekke mer rundt fjellet vårt ved Ullernhallen
Solcellepanel
Miljøtiltak i hage

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

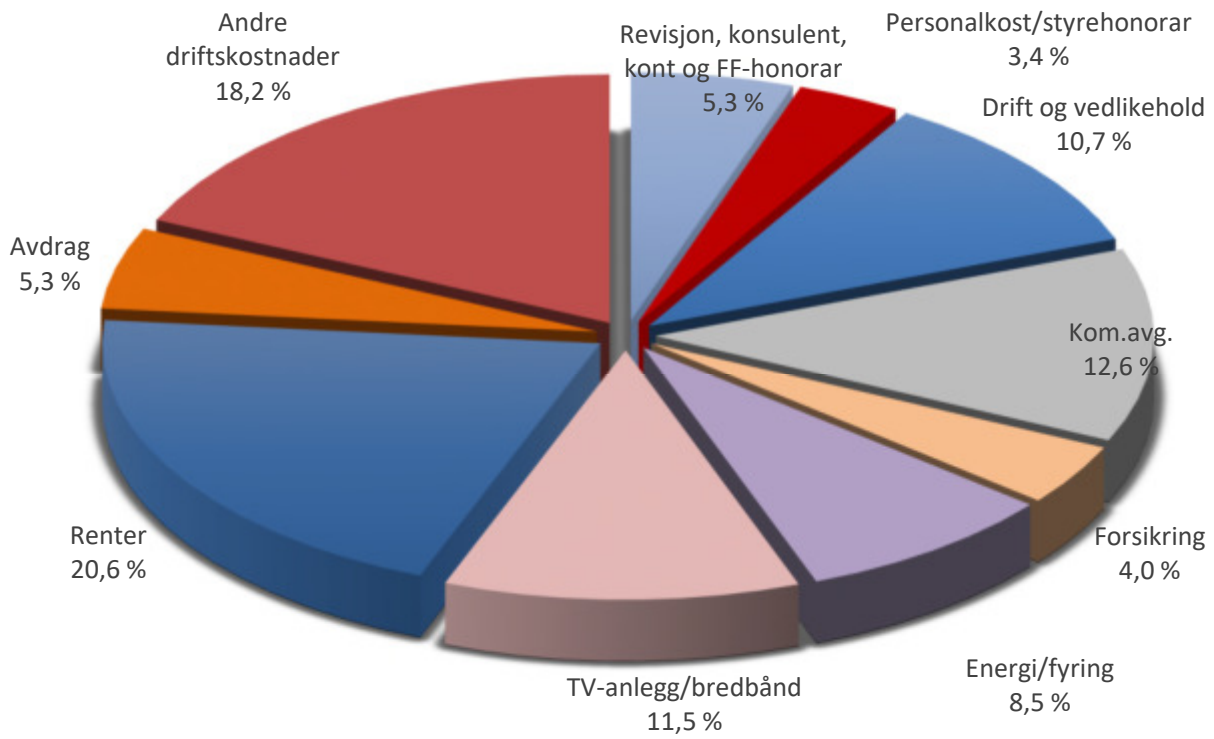
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sportsveien B/L.

Lån

Sportsveien B/L har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Sportsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sportsveien 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.

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

SPORTSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 047 275, KUNDENR. 542
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.		**1 592 603**	**1 574 548**	**1 592 603**	**1 922 159**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		534 426	211 550	-314 200	-234 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 800	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-29 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-179 911	-193 205	-188 000	-184 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 760	-290	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**329 555**	**18 055**	**-502 200**	**-418 800**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 922 159**	**1 592 603**	**1 090 403**	**1 503 359**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 076 730	1 731 291
Kortsiktig gjeld	-154 571	-138 688
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 922 159**	**1 592 603**

SPORTSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 047 275, KUNDENR. 542
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		129 672	124 448	124 380	131 148
Innkrevde felleskostnader	2	3 557 804	3 289 412	3 523 620	3 523 852
Andre inntekter	3	29 531	53 587	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 717 007**	**3 467 447**	**3 658 000**	**3 665 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-105 000
Avskrivninger	14	-5 800	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 000	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-109 295	-104 890	-110 200	-117 000
Konsulenthonorar	7	-50 597	-8 719	-115 000	-15 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-365 831	-667 362	-875 000	-505 000
Forsikringer		-134 886	-125 164	-137 700	-152 000
Kommunale avgifter	9	-426 436	-339 417	-394 000	-467 000
Energi/fyring		-288 265	-320 855	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-391 268	-360 252	-379 000	-407 000
Andre driftskostnader	10	-617 542	-817 881	-740 500	-879 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 523 321**	**-2 877 440**	**-3 283 200**	**-3 080 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 193 686**	**590 007**	**374 800**	**584 200**
DRIFTSRESULTAT		**1 193 686**	**590 007**	**374 800**	**584 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 468	19 415	0	0
Finanskostnader	12	-698 728	-397 872	-689 000	-819 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-659 260**	**-378 457**	**-689 000**	**-819 000**
ÅRSRESULTAT		**534 426**	**211 550**	**-314 200**	**-234 800**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		534 426	211 550		

SPORTSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 047 275, KUNDENR. 542
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 404 653	57 404 653
Tomt		475 347	475 347
Andre varige driftsmidler	14	23 200	0
Miljøbankkonto, øremerket		83 100	58 182
SUM ANLEGGSMIDLER		**57 986 300**	**57 938 182**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		139 510	93 226
Andre kortsiktige fordringer	15	3 711	659
Driftskonto OBOS-banken		1 232 544	954 859
Sparekonto OBOS-banken		700 965	682 513
SUM OMLØPSMIDLER		**2 076 730**	**1 731 291**
SUM EIENDELER		**60 063 030**	**59 669 473**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Annen egenkapital	16	14 898 115	14 363 688
SUM EGENKAPITAL		**14 903 515**	**14 369 088**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 049 294	14 229 205
Borettsinnskudd	18	30 874 600	30 874 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	81 050	57 892
SUM LANGSIKTIG GJELD		**45 004 944**	**45 161 697**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 550	135 492
Påløpte renter		69 045	3 196
Påløpte avdrag		14 976	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**154 571**	**138 688**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 063 030**	**59 669 473**

Pantstillelse	20	48 274 600	48 274 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Sportsveien Borettslag

Nan Angel Ruud /s/ Jens Petter Frimann Koren /s/ Hege Levin /s/

Leiv Rauken /s/ Janfrid Gjerde Evans /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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets

beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 478 404
Garasjeleie	45 408
Eiendomsskatt	33 992
Kapitalkostnader IN lån II	126 060
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 612
Overført til kapitalkostnader	-129 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 557 804**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Overskudd julehygge	2 396
Salg av nøkler	2 296
Utleie av areal for snødeponering	17 639
Utleie	7 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 531**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 2 844,
jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-34 375
OBOS Prosjekt AS, vedlikeholdsmodul	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 122
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 597**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 828
Drift/vedlikehold VVS	-122 276
Drift/vedlikehold elektro	-4 272
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 218
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 520
Drift/vedlikehold brannsikring	-700
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 865
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 598
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 433
Kostnader leiligheter, lokaler	-598
Kostnader dugnader	-3 524
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-365 831**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-34 026
Vann- og avløpsavgift	-310 987
Renovasjonsavgift	-81 423
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-426 436**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 651
Skadedyrarbeid	-10 554
Telefon-/kontormaskiner	-2 495
Driftsmateriell	-13 132
Lyspærer og sikringer	-179
Vaktmestertjenester	-296 697
Renhold ved firmaer	-224 329
Snørydding	-24 730
Andre fremmede tjenester	-1 687
Kontor- og datarekvisita	-2 688
Trykksaker	-2 597
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 844
Andre kontorkostnader	-513
Porto	-340
Bank- og kortgebyr	-2 465
Velferdskostnader	-16 662
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-617 542**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 762
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 212
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 494
SUM FINANSINNTEKTER	**39 468**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 442
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-80 221
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-597 064
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	**-698 728**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 1990	57 404 653
SUM BYGNINGER	**57 404 653**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.10/bnr.1041
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Treningsutstyr		
Tilgang 2023	29 000	
Avskrevet i år	-5 800	
		23 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**23 200**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 800**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	639
Viderefakturerte andel av faktura til andelseier i 2024, avsatt i 2023	3 072
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 711**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14 632 810
Egenkapital fra IN tidligere	1 380 593
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 115 288
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**14 898 115**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	347 873	
Nedbetalt i år	71 681	
		-1 580 446
OBOS Boligkreditt AS (avdragsfrihet, første avdrag 30.06.2030)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-12 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-12 100 000
OBOS Boligkreditt AS (IN-lån)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2006	-3 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 442 329	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	108 230	
Nedbetalt tidligere, IN	1 380 593	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-368 848
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 049 294**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2030	Første avdrag er 30/06-2030
102, 4003		450
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008		500
1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014		500
1015, 1016, 2003, 2013, 3002, 3003		500
3004, 3006, 3007, 3009, 3010, 3012		500
3013, 3014, 3016, 4001, 4002, 4004		500
4006, 4007, 4009, 4010, 4012, 4013		500
4014		500
1002, 2002, 2004, 2006, 2007, 2009		550
2010, 2012, 2014, 2016, 3001, 4016		550
101, 1001, 2001		600

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989/1990	-31 924 600
Korrigert innskudd	1 050 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-30 874 600**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-81 050
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-81 050**

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

Borettsinnskudd	30 874 600
Pantelån	14 049 294
Påløpte avdrag	14 976
Beregnede IN-forpliktelser	265 305
TOTALT	**45 204 175**

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

Bygninger	57 404 653
Tomt	475 347
TOTALT	**57 880 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 28537157. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.mai og 1.november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Fasaderehabilitering	
2018 - 2018	Betong- og garasjerehabilitering	
2017 - 2018	Nytt callinganlegg	
2016 - 2017	Bodrehabilitering	
2016 - 2017	Nye vaskemaskiner og tørketrommel	
2015	Ventilasjonsanlegget rengjort	Ventilasjonsanlegget rengjort
2015	Spyling av avløpsrør	
2014	Varmtvannsberedere og gangvei	Utskifting av varmtvannsberedere Utbedring av gangvei på sydsiden av huset
2013	Fasade+søppelrom+vinduer+uteområde etc	Rengjøring av fasade og glasstak Nye tak på søppelrom Syreskadede vinduer ble byttet Innkjøpt nytt utstyr til treningsrom Skiftet tak, malt nye møbler Nytt kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin Nye planter og vedlikehold
2011	VVS arbeide	Frakoblet varmekabler på varmtvannsrørene. Utskifting av røropplegg for varmtvann i kjlleren. Ventilasjonsanlegget rehabilitert.
2006	Rehabilitering	Utskifting takrenner og maling vinduer søndre fasade. Nordre fasade. Nye fasadeplater, utbedret sakder og malt vinduer. Sklisikring svalganger.

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 11.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.06.24
Selskapsnummer: 542 **Selskapsnavn:** Sportsveien B/L

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

Anne Marte Roer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Turid Ulrikke Rummelhoff-Horgen og Britt Schulze er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

Sak 6 Overvåkningskamera

Kameraovervåking vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

Vedtektsendring om kameraovervåking vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekter § 4.2 (3)

Endring av vedtekter. § 4.2 (3) vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekter §4.2, nytt punkt (4)

Endring av §4.2 vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av vedtekter § 4.4

Endring av vedtekter § 4.4 vedtas.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Endring av instruks for valgkomiteen.

Sak 7 fra årsmøtet 13/6-2023 ang endring av instruks for valgkomiteen, forkastes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Konsulenthonorar

Honoraret vedtas.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Janfrid Evans
- [ ] Jens Petter Koren
- [ ] Leiv Rauken Rauken

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Hege Ljunggren

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Dag Petter Eng
- [ ] Ernst Schøtt-Rivers

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nan Angel Ruud

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Janfrid Evans

Sak 15 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Anne Katrine Bråthen

☐ Turid Rummelhoff-Horgen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE FOR 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sportsveien B/L

Organisasjonsnummer: 950047275
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. juni kl. 09:00 til 14. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Marte Roer er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Turid Ulrikke Rummelhoff-Horgen og Britt Schulze er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret har enstemmig vedtatt å endre styrehonoraret til 200 000.

Dette pga. svært mye merarbeid, dobbelt så mange styremøter som tidligere, lenge siden regulert honorar etc.

Dette kan evt.senkes noe til neste år.

Dersom styrets vedtak ikke blir akseptert, beholder vi honoraret som tidligere.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **24**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Overvåkningskamera

Etter flere typer hærverk både ved utvendig parkeringsplasser, i boder, svalganger og pga. generell utrygghet, har styret mottatt flere ønsker om overvåkningskamera. Styret har enstemmig vedtatt forslag om overvåkningskamera i, og på, bygningens områder.

Vi forholder oss til generelt regelverk og etikk.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler.

> **Forslag til vedtak:**
> Kameraovervåking vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

Forslaget fremmes kun dersom sak som omhandler etablering av kameraovervåkning blir vedtatt.

Det er anbefalt at kameraovervåkingen vedtektsfestes, og styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene.

Styret innstiller på at vedtektene endres, ved at et nytt punkt 11. legges til:

11. Kameraovervåking (1) Det tillates kameraovervåking på borettslagets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

Dersom forslaget vedtas, vil dagens punkt 11 som en konsekvens av dette bli nummerert som punkt 12 i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendring om kameraovervåking vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av vedtekter § 4.2 (3)

Endring av §4.2 (3)

Fra:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

§4.2 (3) Overlating av bruk. Endres til:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken til andre uten godkjenning i inntil 30 dager i løpet av et kalenderår, ihht. brl.

Det skal ikke søkes om tillatelse, men informasjon vedrørende antall utleiedager skal sendes styret senest en uke etter hver utleieperiode.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring av vedtekter. § 4.2 (3) vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtekter §4.2, nytt punkt (4)

§4.2 (4) Iflg. brl. kan andelseier leie ut leiligheten gjennom Airbnb m.fl. inntil 30 dager i løpet av et kalenderår.

Leietaker skal være 50 +

Unntak fra aldersbegrensningen gjelder familie og nære venner (utlån uten vederlag.)

> **Forslag til vedtak:**
> Endring av §4.2 vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring av vedtekter § 4.4

4-4 Bruksoverlating garasjeplasser

Andelseier skal også ha anledning til å overta avtaler som er inngått med personer utenfor borettslaget. **Oppsigelse av. garasjeplass er 1 mnd.** Dette presiseres i standard kontrakt for fremleie av parkeringsplasser. Det er kun biler som er i bruk (skiltet og i kjørbar stand) som skal ha tilgang til borettslagets garasjeplasser.

Det er ikke anledning til å bytte garasjeplasser mellom beboerne. Se egne retningslinjer for garasjeanlegget datert 18.10.18.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring av vedtekter § 4.4 vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Endring av instruks for valgkomiteen.

Fremmet av: Craig Evans og Britt Schulze

Vi henviser til sak 7 fra årsmøtet 13/6-2023 ang. endring av instruks for valgkomiteen.

I vårt borettslag er det ikke mulig å gjennomføre denne instruksen.

Vårt forslag er at denne saken legges fram på nytt på årsmøtet 2024, og at sak 7 fra 2023 forkastes.

Forslag til vedtak : Sak 7 fra årsmøtet 13/6-2023 ang endring av instruks for valgkomiteen, forkastes.

Valgkomiteen frasier seg også godtgjørelse.

Styrets innstilling
Sak 7 fra årsmøtet 13.05.2023 oppheves.

Styret imøteser ny instruks vedrørende valgkomiteens arbeid, etter konstituering av nytt styre. Denne legges frem på neste generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Sak 7 fra årsmøtet 13/6-2023 ang endring av instruks for valgkomiteen, forkastes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Konsulenthonorar

Det skal utbetales konsulenthonorar til

Leiv Rauken, pålydende kr. 37 375,-,

og

Jens Petter Koren, pålydende kr. 21 500,

Dette ihht. timelister ført i forbindelse med prøveprosjekt grønt/hvitt og vaktmesteroppgaver.

Gjelder fra oktober 2023 tom april 2024

> **Forslag til vedtak:**
> Honoraret vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Janfrid Evans (31 stemmer)
Jens Petter Koren (27 stemmer)
Leiv Rauken Rauken (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janfrid Evans
Jens Petter Koren
Leiv Rauken Rauken

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hege Ljunggren (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Ljunggren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Dag Petter Eng (28 stemmer)
Ernst Schøtt-Rivers (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dag Petter Eng
Ernst Schøtt-Rivers

14. 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:
Nan Angel Ruud (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nan Angel Ruud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Janfrid Evans (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janfrid Evans

15. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Katrine Bråthen (30 stemmer)
Turid Rummelhoff-Horgen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Katrine Bråthen
Turid Rummelhoff-Horgen

VEDTEKTER

Vedtekter

for Sportsveien borettslag org nr 950047275

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.2006
Endret på generalforsamling den 13.05.2013, 07.05.2018, 13.05.2019, 14.06.2022 og 11.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sportsveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer som er over 50 år og som er andelseiere i OBOS kan være andelseiere i borettslaget. Dersom andelseier dør, kan likevel gjenværende husstandsmedlem som nevnt i borettslagslovens § 4-12 ledd erverve andelen.

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

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

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

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) 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.

(6) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan likevel bare skje til personer over 50 år.

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

(4) 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.

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

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

(7) 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 til andre uten godkjenning i inntil 30 dager i løpet av et kalenderår, ihht. brl. Det skal ikke søkes om tillatelse, men informasjon vedrørende antall utleiedager skal sendes styret senest en uke eter hver utleieperiode.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Ifg. brl. kan andelseier leie ut leiligheten gjennom Airbnb m.f. inntil 30 dager i løpet av et kalenderår. Leietaker skal være 50 + Unntak fra aldersbegrensningen gjelder familie og nære venner (utlån uten vederlag.)

(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.

4-4 Bruksoverlating garasjeplasser

Borettslagets andelseiere har førsterett, etter ansiennitet i borettslaget, dersom en parkeringsplass skal leies ut, dog slik at andelseiere uten garasjeplass går foran dem som allerede disponerer en plass. Dersom det ikke er interne leietagere står utleier fritt til å leie ut eksternt. Styret skal informeres når en plass skal leies ut, og styret skal kontaktes når en andelshaver ønsker plass.

Andelseier skal også ha anledning til å overta avtaler som er inngått med personer utenfor borettslaget. Oppsigelse av. garasjeplass er 1 mnd. Dette presiseres i standard kontrakt for fremleie av parkeringsplasser.
Det er kun biler som er i bruk (skiltet og i kjørbar stand) som skal ha tilgang til borettslagets garasjeplasser.

Det er ikke anledning til å byte garasjeplasser mellom beboerne.

Se egne retningslinjer for garasjeanlegget datert 18.10.18.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på

minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Kameraovervåking
(1) Det tillates kameraovervåking på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

FOR

SPORTSVEIEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 17.04.1996

M/ENDRINGER VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 22.05.2000.

M/ENDRINGER VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 13.05.2019.

M/ENDRINGER VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 10.06.2021.

INNLEDNING
I et bofellesskap vil det alltid være behov for visse felles "kjøreregler" - regler som er vedtatt av fellesskapet.

Ha dem for hånden - ikke arkiver dem bort - så får du svar på det vi er blitt enige om.

MELDINGER, RUNDSKRIV ETC.
Meldinger fra styret til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag for å utfylle eller klargjøre husordensreglene skal anses som skrevet i disse reglene.

HENVENDELSER TIL STYRET
Alle henvendelser vedrørende borettslaget og eiendommen må sendes skriftlig til styret.

KONTAKT MED OBOS
All kontakt med OBOS vedrørende borettslaget og eiendommen skal gå gjennom styret.

BYGNINGSSKADER PÅ EGEN LEILIGHET
Alle rom må holdes oppvarmet så ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER
A. Innvendig: Riving/flytting av vegger: Styret skal orienteres før arbeid igangsettes.

B. Utvendig/fasade: Alle utvendige endringer skal godkjennes av styret på forhånd. Dette gjelder også markiser, antenner ol.

FREMLEIE
Det må søkes styret hvis noen ønsker å ha sin leilighet på fremleie. Søknadsskjema fås hos OBOS og returneres dit. OBOS videresender søknaden til styret som har avgjørende myndighet.

GARASJEPLASS
Det er kun biler som er i bruk (skiltet og i kjørbar stand) som skal ha tilgang til borettslagets garasjeplasser. Se egne retningslinjer for felles garasjeanlegg.

Utleie av garasjeplass må meldes styret, og standard kontrakt mellom utleier og leietaker skal underskrives. Eventuell garasjeplass som måtte bli ledig, må i første rekke tilbys husets beboere som måtte ha behov.

AVFALL/SØPPEL
Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall, glass eller spisse ting i restavfall.
Restavfall er: Mat, plast og restavfall. Se Oslo kommunes gjeldende regler for avfallshåndtering.
Aviser, papir og kartong i egen container. Kartonger må være slått sammen.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Alle fellesarealer vedlikeholdes og rengjøres periodevis av leiet hjelp. Det forventes at hver enkelt tar ansvar for nødvendig renhold av svalegangene mellom de periodiske.
Den som under innflytting, utflytting, lufting av hund eller på annen måte er ansvarlig for at søle og skitt trekkes inn i trapper, ganger, heis eller øvrige fellesarealer, plikter å gjøre rent etter seg.

FORING AV FUGLER
Foring av fugler herunder oppsetting av fuglenek er ikke tillatt.

VANN/FROST
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet.

STØYENDE AKTIVITETER
Støyende aktiviteter (boring, banking o.l.) skal unngås i tiden fra kl. 22.00 til 08.00 på hverdager, fra kl. 19.00 lørdag til kl. 08.00 mandag og på helligdager.

DYREHOLD
1. Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt etter at innflytting har skjedd første gang. Styret kan i spesielle tilfeller, etter vel begrunnet søknad fra beboer, fravike
dette punktet.
2. Hundeeier plikter å rette seg etter offentlige vedtekter for hundehold, således også på borettslagets område.
3. Hund-/katteeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer.
4. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene.

PORTTELEFON MED FJERNÅPNER
Den er montert for å forhindre uvedkommende adgang. Ved påringning må man alltid svare i telefonen, og aldri åpne utgangsdøren uten kontroll. Påse at telefonen er riktig plassert i veggfestet.

BADSTUEN
Badstuen rengjøres av brukere etter oppsatt liste.

TRIMROMMET
Trimrommet ryddes etter bruk.

STORSTUA
Husets selskapslokale kan benyttes av andelseierne vederlagsfritt ved personlige begivenheter, inntil kl. 01.00 om natten. Leier må erstatte beskadigelse og ødelagte gjenstander. Brukerveiledning er for øvrig oppslått i lokalets kjøkken. Lokalet må være ryddet og rengjort innen kl 12.00 påfølgende dag. Reservasjon gjennom den til enhver tid av styret oppnevnte representant.

VASKERIET
Vaskeriet kan kun benyttes til vask av husstandens private tøy. Ervervsmessig bruk er ikke tillatt. Brukerveiledning er oppslått i vaskeriet.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å betrakte som brudd på kontrakten. Eventuelle klager over brudd på husordensreglene/leiekontrakten må meldes skriftlig til styret.

KLAGER OVER BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Det forutsettes at beboerne i første omgang tar opp uoverensstemmelser seg imellom.
Dersom dette ikke fører frem, skal klage til styret fremsettes skriftlig.
Konf. vedtekter § 7 pkt. 2 vedr. vesentlig mislighold.

ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE
Endringer av husordensreglene skal vedtas av generalforsamlingen. Styret er i spesielle tilfeller bemyndiget til å endre reglene. Endringene gjelder frem til første generalforsamling og må så godkjennes av denne.

Retningslinjer for vårt garasjeanlegg.

Brann i garasjeanlegg kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig de slik at risikoen for brann blir minst mulig.

«Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»
Brann – og eksplosjonsvernloven §.

- **Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider.**
- **Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass.**
- **Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjeanlegget.**
- **Det er ikke tilrettelagt for lading av el-biler for fellesbruk.**
- **De parkeringsplassene som har ladepunkter er til bruk for beboers bil og koblet til beboers strømmåler.**
- **Det er kun biler som er i bruk, skiltet og i kjørbar stand som skal ha tilgang til borettslagets garasjeplasser.**
- **Alle parkeringsplasser er merket med både plassnummer og leilighetsnummer. Det er ikke anledning til å bytte garasjeplasser.**

Garasjen er nå malt i en gråfarge 1,5 meter over bakken. På dette området er det lagt inn strømførende dioder for å hindre rustdannelser i armeringen. Det er derfor ikke tillatt å skru noe inn i veggene på det grå området. Brudd på dette medfører erstatningsansvar for den det gjelder.

Bruker/eier er ansvarlig for at retningslinjene blir fulgt.

Styret

18.10.18

VED BRANN

TLF. 110

1. VARSLE
2. EVAKUERE
3. SLOKKE

1. Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.

2. Evakuere bygningen. Barn og eldre/ uføre hjelpes ut.

3. Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.

Heisen må ikke brukes ved brann / brannalarm!

Gjør deg kjent med: -- rømningsveier og nødutganger
-- hvor slokkeutstyr er plassert
Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.
Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret skal brukes.
Møt opp utenfor hovedinngangen ved evakuering.

Pulverapparater flere steder i bygningen
Brannslange : Dør i stuen merket: BRANNSKAP
Brannskap i garasjen med slange og pulverapparat ved garasje nr. 6 og 16

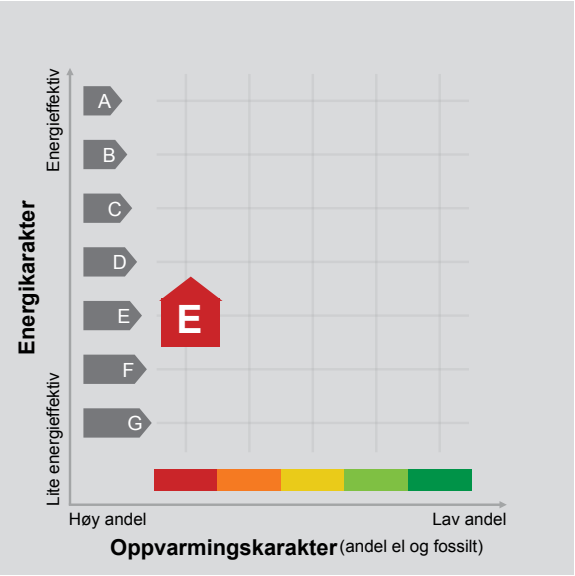
Ved vannlekkasje:

HOVEDSTOPPEKRAN:
I kjelleren. Kran innenfor trimrommet
Alle dørene dit er merket med: Hovedstoppekran.

ENERGI

ENERGIATTEST

Adresse	Lysehagan 50
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	1041
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81076154
Bruksenhetsnummer	H0109
Merkenummer	Energiattest-2025-128267
Dato	30.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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	1990
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
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-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lysehagan 50	81076154	H0109	0	0	13

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1990

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	58 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	141 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,28 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	185,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 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	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
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	0,19
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	0,85
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	6.9.2015

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	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 962 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	206,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 720 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	206,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 962 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	11 962 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 962 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

VEDTAK
FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	10/1041 v/Sportsveien.	Journalnr.	86/662
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	19.2.86
Byggherre	Sportsveien Brl. v/OBOS, Hammersborg torg 1,0179 Oslo 1.		
Anmelder	Ark.Asle Strøm, Akersveien 25, 0177 Oslo 1		

OG/BH

Oslo, den 19. mai 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til vår påtegning av 4.5.87 på kartet.

Det vises til byplankontorets ekspedisjon av 25.3.86 og 24.3.87 samt brannvesenets ekspedisjon av 25.4.86 og helserådets ekspedisjon av 7.7.86. De stilte krav må følges.

For kjellerplanet må det redegjøres for ekstra rømningsveg for trimrommet samt røykventilasjon av kjelleren i tilfelle brann. Det må også redegjøres for røykventilasjon av garasje i u.etg. For boligetasjene forutsettes endringer i henhold til avtale med sjefsarkitekt Andersen. Korrigerte tegninger må sendes inn.

Vi viser særskilt til leilighetene 2 RF som for svært dårlige lysforhold. Fra beboerne av liknende leiligheter andre steder har vi mottatt klager over dårlig lys og solforhold.

Atkomstforholdene må være avklaret også når det gjelder eierforhold/ rettigheter.

Plasseringen av støyskjermen må anmeldes som egen sak. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at den sannsynligvis vil bli krevd flyttet noe lenger inn på tomta og at siktforholdet må bedres.

Utomhusplanen sendes park- og idrettsvesenet. Evertuelle merknader fra park- og idrettsvesenet vil bli ettersendt.

Fortsettes

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
10/1041 v/Sportsveien.	86/662	Se ark 1.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet: 87/5920

- [x] A. ansvarshavende være godkjent
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført tinglysningsmyndighetens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [x] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H. B.bet kan gis Garm.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Garm
overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Asle Strøm
Arkitektskap
Seilduksgata 25
0553 Oslo 5

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
OG/BH	86/662	Odd Garm

GNR. 10 BNR.1041 V/SPORTSVEIEN.
BOLIGBLOKK.
BYGGHERRE: SPORTSVEIEN BRL. V/OBOS.

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 --20 og kart med vår påtegning av 28.1.88 , samt brev av 23.12.87 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Vi ber om at fasade nord bearbeides slik at opprinnelig fasadeuttrykk og rytme i 1. etasje blir opprettholdt. Se vår merknad på tegningen.
Dør og vindu mot nødtrapp må utføres minst i klasse B 30 S. Eventuelt glass i klasse A-30 i fastramme og veggparti i minst klasse A-60. Dette for å sikre rømningsveien mot eventuelle flammer, røyk og strålevarme.

I u.etg. må redegjøres for dagslys og nødutgang i frisør/fotpleierom og trapperom må sikres mot vestibyle som øvrige nødtrapper.

Tekniske rom må utføres som brannceller.

Trimrom må få nødutgang/luke.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr.1-2-3-4-5-6-7-8-9 samt kart med vår påtegning av 4.5.87 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 17. februar 1988.

Knut-H. Andersen
sjefarkitekt

Odd Garm
Overarkitekt

Forslaget og tiltil dimensjonene ikke ser ut som kunne ha fått 3/5-88

Skj. A 17 A Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[1] OSLO 5 ' 115060

Oslo, den 17.1.90.

AH/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.10/bnr.1041, V/Sportsveien

Journalnr. 86/662

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
15.1.90

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Sportsveien Brl. v/OBOS, Hammersborg torg 1,0179 OSLO 1

Byggemelder
Ark.Asle Strom, Akersveien 25, 0177 OSLO 1

Ansvarshavende
Olav Leikvang, Fagbygg A/S, P.b.203 Leirdal, 1011 OSLO 10

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 bygningssjefen

fung. Arne Henriksen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 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.

Skj. c-14 ANDVORD 4000

TEGNINGER UTEN AVVIK

542

DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.

TEGNINGENE ER
MEDFOTOGRAFERT - 30 X

S-2844 (3)

Oslo

S-2844

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bebyggelses -plan for 10/1041, Øraker - eldreboliger.

Vedtaksdato: 25.02.1986
Vedtatt av: Fylkesmannen
Vedtaksdokumenter: 198603644
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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 i tilknytning til endret reguleringsplan for gnr. 10, bnr. 1041, Øraker.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

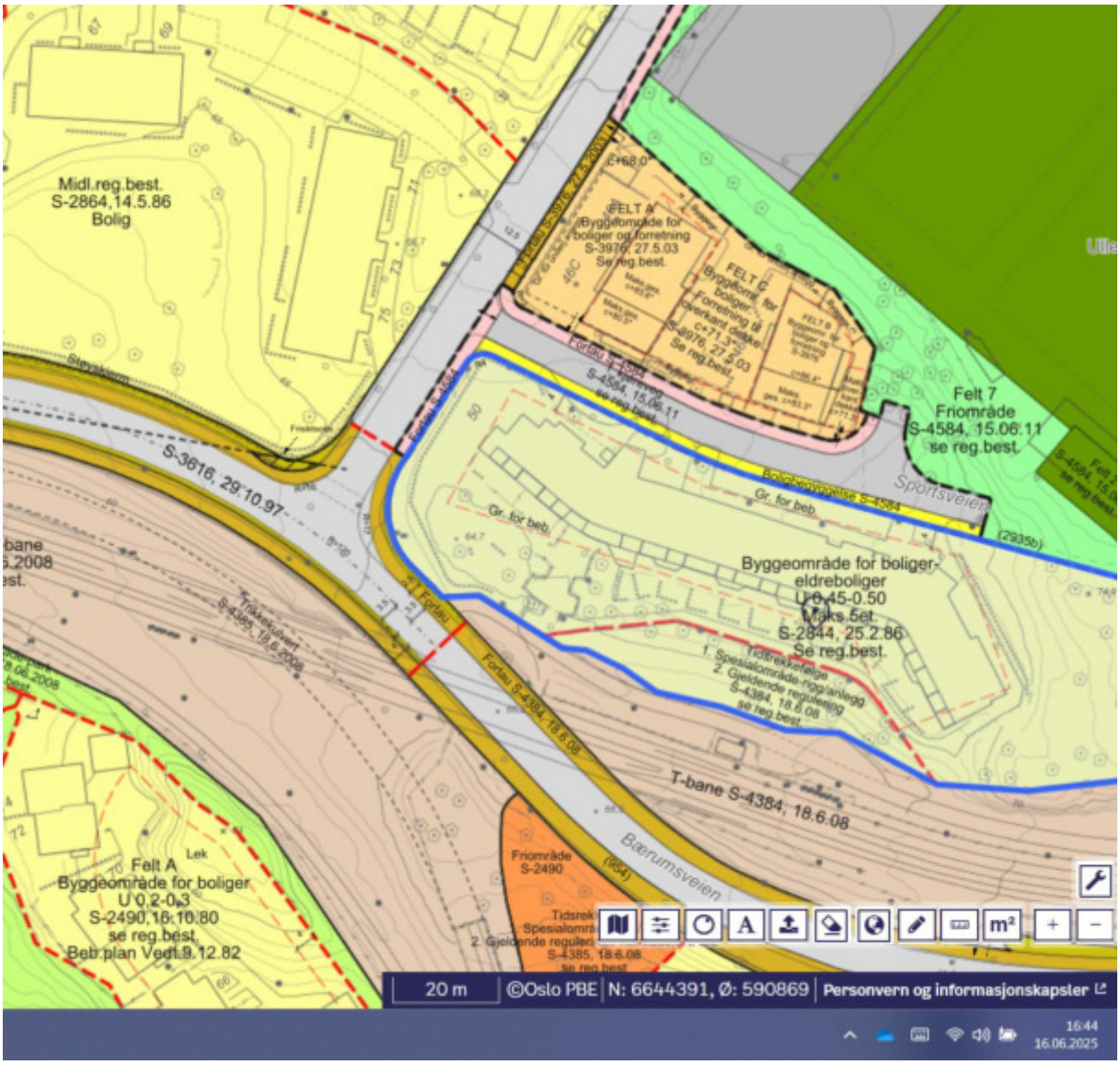
§ 3. Innenfor den viste grense for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse i inntil 5 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5.

§ 4. Parkeringsdekningen skal være 0,5 bilplasser pr. leilighet i underjordisk parkeringsanlegg (kjeller), dessuten 0,1 bilplasser pr. leilighet til besøk og 0,2 i reserve som skal vises på bebyggelsesplanen.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta som viser eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon og areal for opphold, jfr. 69 nr.3 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
Støy fra veitrafikk må ikke overskride de laveste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T- 8/79 pkt. I b og II. Plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal helst være ferdige før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

§ 6. Eventuell nettstasjon skal innpasses i samråd med Oslo Lysverker og i plassering og utforming tilpasses bebyggelsen.

REG KART


Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
FELT A
Byggeområde for boliger og forretning
S-3976, 27.5.03
Se reg.best.
FELT C
Byggeområde for boliger, forretning til overkant dekke
c=71.3
S-3976, 27.5.03
Se reg.best.
Felt 7
Friområde
S-4584, 15.06.11
se reg.best.
Sportsveien
Byggeområde for boliger-eldreboliger
U 0.45-0.50
Maks 5et.
S-2844, 25.2.86
Se reg.best.
S-3616, 29.10.97
Gr. for beb.
Fortau S-4384, 18.6.08
T-bane S-4384, 18.6.08
Bærumsveien
Felt A
Byggeområde for boliger
U 0.2-0.3
S-2490,16.10.80
se reg.best.
Beb.plan Vedt.9.12.82
Friområde
S-2490
20 m
©Oslo PBE
N: 6644391, Ø: 590869
Personvern og informasjonskapsler
16:44
16.06.2025

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:
Lysehagan 50
Andelsnr. 13 Orgnr. 950047275 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0141

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Tore Hessen
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 62 59 83
E-post: tore.hessen@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

Notater