VÆKERØVEIEN 130H

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering_Signed.pdf
Megleropplysninger
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte 2025
Protokoll årsmøte
Vækerveien 130 F-H (T4) - Terrasseblokker (T4) - Plan 1 etg - 1975.pdf
Vækerveien 118 A-D-122E-F-126A-C-130F-H - Terrasseblokker - Ferdigattest - 1982.pdf
Arealbekreftelse
Ortofoto
Oversiktskart
Reguleringskart
S-4647
Energiattest
Meglers verdivurdering
Kvadrat.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Vækerøveien 130 H, 0383 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 955
Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22243-1060 **Referansenummer:** GR5035

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søknadstidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Leiligheten ble i sin helhet rehabilitert i 2020-2021. Se egen liste under historikk.

Eier opplyser at leiligheten er bygget om fra 3-roms til 4-roms. Ombyggingen er ikke dokumentert med byggemelding eller godkjenning fra kommune.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass med ulik datering.
Faste vinduer i stue er datert 1978.
Det bemerkes avflassing på beslag til vinduer i stue.
Leiligheten har malt hovedytterdør(brannklassifisert) og malte balkongdører i tre.
Ukjent datering på ytterdør.
Sør-vestvendt balkong med utgang fra stue med terrassegulv, blomsterkasse og markise.
Størrelse 14m²
Inngjerdet platting på mark med utgang fra kjøkken. Størrelse 28m²

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte plater og malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører med dempelist.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

VÅTROM Gå til side

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 6-9 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 5 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse

Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum og lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Automatsikringer med skap i felles trappegang
Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for borettslaget

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Andelsleilighet

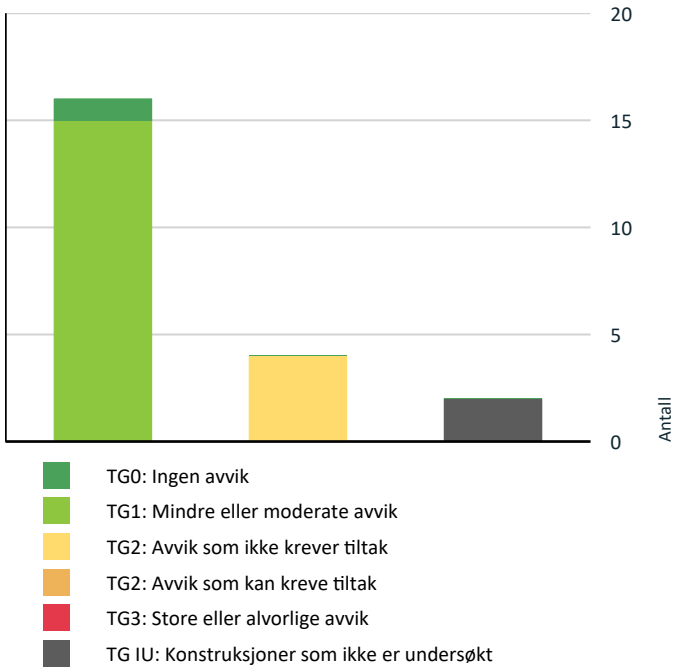
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Eier opplyser at leiligheten er bygget om fra 3-roms til 4-roms.
Ombyggingen er ikke dokumentert med byggemelding eller godkjenning fra kommune.
Det er fremlagt tegninger som bekrefter at leiligheten er bygget om fra en 3-4 roms.
Tidligere kott, er nå erstattet med tv-stue og utvendig bod på balkong er fjernet.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

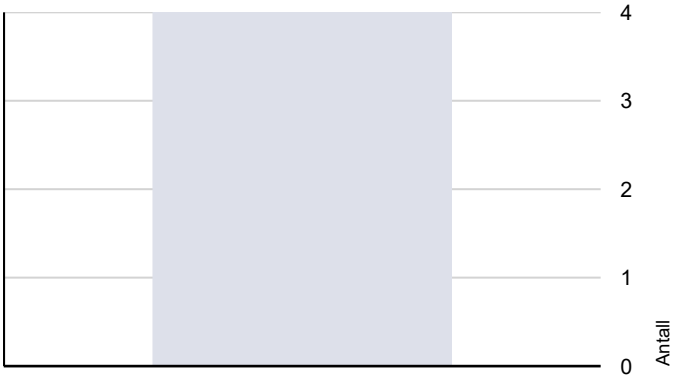
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har gjennomgående normal god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass med ulik datering.
Faste vinduer i stue er datert 1978.
Det bemerkes avflassing på beslag til vinduer i stue.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør(brannklassifisert) og malte balkongdører i tre.
Ukjent datering på ytterdør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Brannklassifisert entrèdør (B30)

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt balkong med utgang fra stue med terrassegulv, blomsterkasse og markise.
Størrelse 14m²
Inngjerdet platting på mark med utgang fra kjøkken. Størrelse 28m²

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte plater og malt betong.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med dempelist.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i 4-5 veggfliser

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 6-9 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 5 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse



Slukrenne ved vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

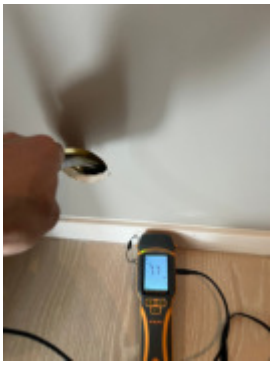
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



Ingen unormale utslag med pigger i svill ved hulltagning

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum og lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Røropplegg under kjøkkenbank

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

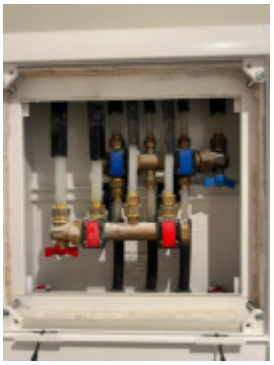
Toalettrom med vegghengt toalett og innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

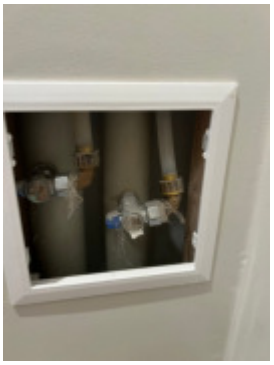
TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Fordelerskap plassert på toalettrom med 2 stoppekraner



Hovedstoppekran plassert bak luke på toalettrom

TG IU Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.

Årstall: 2021

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

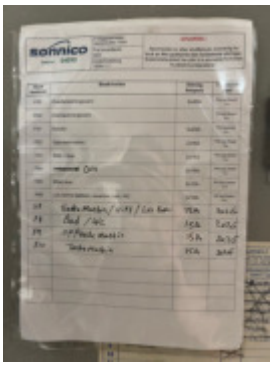
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Automatsikringer



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Røykvarsler



Brannslukningsapparat

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

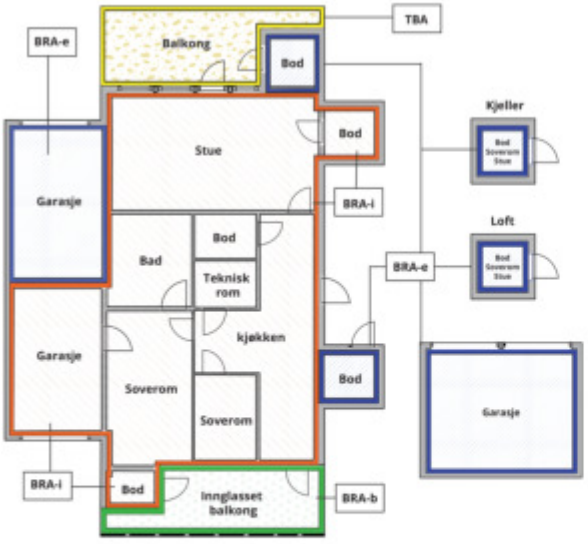
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	98			98	42
Kjeller		5		5	
SUM	**98**	**5**			**42**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad, Stue, Soverom 3		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 2,40m. Leiligheten disponerer 2 panelte kjellerboder på henholdsvis 1 og 4 kvm. Begge boder er merket nr 1034

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Eier opplyser at leiligheten er bygget om fra 3-roms til 4-roms. Ombyggingen er ikke dokumentert med byggemelding eller godkjenning fra kommune.
Det er fremlagt tegninger som bekrefter at leiligheten er bygget om fra en 3-4 roms.
Tidligere kott, er nå erstattet med tv-stue og utvendig bod på balkong er fjernet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se historikk

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	98	0

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Christian Unum	Takstingeniør
	Mathilde Simonnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	955		0	22166.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vækerøveien 130 H

Hjemmelshaver
Lysejordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LYSEJORDET BORETTSLAG	948305097			Skare Erik, Simonnes Mathilde, Simonnes Nina Snerthe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
69

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Liste fra eier:

BAD:

Totalrenovering av bad:

•ny avrettingsmasse
•ny membran
•ny hjelpesluk til dusjsone som leder vannet til hovedsluk
•legge varmekabler (150W/Kvm)
•fordelerskap med 8 kurs sendt videre i rør-til-rør-system; 2 vannrør til servant for kaldt- og varmtvann; 2 vannrør til dusjsonen for kaldt- og varmtvann og 1 vannrør for kaldtvann til toalett, og 1 vannrør for vaskemaskin of 3 vannrør til kjøkken.
•Nye fliser på gulv og vegger
•Ny vifte
•Termostat til varmekabler

KJØKKEN:

•Montering av nytt kjøkken med kjøkkenvakt og vannvakt.

‘

ELEKTRISK:

•Jordfeilautomat (15A/20A) installert.
•Nye stikkontakter med jording installert i samtlige rom.
•Ny jordkabel trukket til alle punkter.
•Nye kurser installert til tørkemaskin, bad og vaskemaskin, ovn og oppvaskmaskin, kjøkken, stue, soverom.
•Installasjon led-spotter på bad, nye takpunkter i gang, soverom, stue og kjøkken med dimmer og bryter.
•Installasjon ny TV-kontakt og TV-uttak i tv-krok (stue)
•Ny veggpunkt og ny stikkontakt installert på terasse med utelampe.

DIVERSE:

•Installasjon av nye ventiler på soverom (juni 2021)
•Alle vegger malt nytt.
•Montering av ny parkett i hele leiligheten med unntak av våtrom.
•Lettvegger revet med ny planløsning: to soverom ved siden av kjøkken, tv-krok i stua, vegg mellom stue og gang, samt ny veggløsning for soverom og gjestetoalett.

UTEOMRÅDE:

•Bygging av platting (april 2021)
•Montering av ny markise på terasse (mai 2021)
•Plassbygget benk på terasse (juni 2021)
•Bygging blomsterkasse på platting (mai 2022)
•Bygging av putekasse på platting (juni 2023)
•Bygging av vegg og port (mai 2025)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 948 213	1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring for borettslaget.
Innboforsikring ordner andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2025	Lest men ikke vedlagt i rapporten	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring, risikovurdering, rapport av sluttkontroll.	19.03.2021	El-kraft elektro As	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring, Rørlegger	16.03.2021	Hjelp Bygg	Gjennomgått		Nei
Sjekkliste for utførelse av membran	28.01.2021	Membran Teknikk As	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.12.1975		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.10.1982	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	
2	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GR5035

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250451

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathilde Simonnes	Erik Skare

Gateadresse
Vækerøveien 130H

Poststed	Postnr
Oslo	0383

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250451

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total renovering av bad med innleggelse av varmekabler, ny membran, fliser, installasjon av ny dusj, toalett mm.

Arbeid utført av: Hjelp Bygg

Filer

FDV dokumentasjon.pdf | ProtanG15.pdf | Sanipex FDV dokument.pdf | Sanipex Produkt Certificate.pdf | SarnafeltA300norsk.pdf | Teknisk godkjenning.pdf | stonefloor.pdf | Utførelse kontrollskjema.pdf | Samsvarserklæring rørleggerarbeid.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se kommentar over. Badet ble total renovert med fjerning av gammel membran og installering av ny.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se vedlagte faktura

Arbeid utført av: El Kraft Elektro AS

Filer

Dokumentasjon for elektrisk installasjon.pdf | Faktura - El kraft elektro 17.03.2021.pdf | Faktura - El kraft elektro 13.09.2023.pdf | Faktura - El kraft elektro 07.11.2021.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250451

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks installert i garasjen av borettslaget i januar 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Plattingen utenfor kjøkkenet er bygget av egeninnsats våren 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250451

Tilleggskommentar

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: 159250451

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Simonnes	c92d68a5af4c231b3364e303359fe4d2d8dfcdf5	13.06.2025 20:47:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Skare	7b486cc2d1437ef0828e571a21a958eafc60ff92	13.06.2025 20:45:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250451

- 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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Henrik Erland Morud
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3006272@usermail.webmegler.no

8590414 461/1034 13.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.06.2025.

Boligselskap:	461 Lysejordet Borettslag
Organisasjonsnr:	948.305.097
Andelseier:	Nina Snerthe Simonnes Mathilde Simonnes
Leieobjektnr:	1034
Adresse:	Vækerøveien 130 H, 0383 OSLO
Andelsnummer:	69
Borettsinnskudd:	kr 73.900,–
Hjemmeside:	http://www.lysejordet.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 77342201.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Varmtvann: Leilighetene i terrasseblokkene har varmtvann inkl i leien. NB! KUN VARMTVANN.
- Barnehage - Møllefaret 38: Borettslaget har fortrinnsrett til inntil 60 % av barnehagens totale antall plasser (omlag 54 etter utvidelse fra to til fire avdelinger).
- Nøkler: Nøkler / portåpner til garasjen kan fås kjøpt ved henvendelse til styret.
- Når det gjelder salg av jur. andeler 10 % reglen stat/komm. er følgende rekkehus utenfor beregningen:
- Vækerøveien 118 E-H 4 leiligheter
- Vækerøveien 120 A-D 4 leiligheter
- Vækerøveien 122 A-D 4 leiligheter
- Vækerøveien 126 D-F 3 leiligheter
- Vækerøveien 126 G-K 4 leiligheter
- Vækerøveien 126 L-O 4 leiligheter
- Vækerøveien 128 A-C 3 leiligheter
- Vækerøveien132 P-R 3 leiligheter
- Vækerøveien 132 L-O 4 leiligheter
- SUM: 33 leiligheter
- Totalt 228 leil. - 33 = 195 leil. herav 10 % = 19 leil.tillatt stat/kom.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om selskapet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208133659	A	11.756.274,-	15 år 3 md.	12		Flyt	5,70%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.070,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.459,-
Eiendomsskatt	472,-
Trappevask	139,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.070,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	756,-	3.387,-	0,-	58.386,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208133659	53.268,-	438,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54.000, (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 Ola Nicolai Thelin tlf.22 86 56 97 ev. pr. e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ola Nicolai Thelin Hans C Gjeflesvei 7, 1182 OSLO, e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

VEDTEKTER

Vedtekter

for Lysejordet borettslag org nr 948305097

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det henvises også til borettslagets "Byggveileder", som er retningsgivende for alle interne og eksterne bygningsmessige arbeider.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

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

F O R

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

Vedtatt på generalforsamlingen 21.05.81
Endret på generalforsamling 05.06.97
Endret på generalforsamling 21.05.08
Endret på generalforsamling 08.05.12
Endret på generalforsamling 21.05.15
Endret på generalforsamling 07.06.22
Endret på generalforsamling 30.05.23

HUSORDENSREGLER OG UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR LYSEJORDET BORETTSLAG.

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

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

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

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

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

BESKYTTET

samt at husordensreglene overholdes. Brukeren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.

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

BESKYTTET

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

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

Søppelrommene i terrasseblokkene skal alltid holdes låst.

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

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

Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

Elektroniske garasjeportåpnere kan kjøpes hos vaktmester.

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

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

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

Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikles.

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

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

BESKYTTET

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 461
LYSEJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYSEJORDET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/461

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Fysiske stemmesedler

Dette kan legges i postkassen til styreleder Unni Skjelnes adresse Vækerøveien 124 K innen 6 juni kl 09:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Tillatelse til installasjon av ildsted (vedovn eller gasspeis) i rekkehus
6. Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering
7. Omorganisering av biloppstillingsplasser
8. Endring av husordensreglenes § 12 om båndtvang
9. Forsøksvis etablering av fartsdumper på nedre gangvei
10. Ekstra strømuttak til grillplassen
11. Vedtak om profesjonell og forutsigbar håndtering av utbyggingssaker
12. Endring av borettslagets vedtekter §8-1 Styret

13. Fastsettelse av honorarer

14. Valg av tillitsvalgte

15. Valg av valgkomité

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LYSEJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten Wiker Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Næss og Marie Garfjeld 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.

c) Lysejordet Borettslag står i en krevende økonomisk situasjon, med høye kostnader og mange skader. For å snu utviklingen setter det nye styret i gang et omfattende takprosjekt og satser på langsiktig vedlikehold. Dette er nødvendig for å sikre både bygninger og økonomi. Vi oppfordrer alle beboere til å lese hele styrets beretning – den gir viktig innsikt i situasjonen og veien videre.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 Lysejordet borettslag samlet.pdf

Sak 5

Tillatelse til installasjon av ildsted (vedovn eller gasspeis) i rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I lys av styrket fokus på egenberedskap og økende energipriser, ønsker styret å legge til rette for at andelseiere i rekkehusene kan installere ildsted i form av vedovn eller gasspeis. Tiltaket vurderes som et godt bidrag til:

· Økt egenberedskap ved strømbrudd eller andre hendelser,
· Redusert sårbarhet i vinterhalvåret,
· Bedre bokomfort og mulighet for lavere strømforbruk,
· Energimessig uavhengighet og fleksibilitet

Styret vil i samarbeid med kvalifiserte fagmiljøer utarbeide detaljerte retningslinjer for behandling og gjennomføring av slike tiltak. Retningslinjene skal sikre at tiltakene gjennomføres på en sikker, hensiktsmessig og bygningsmessig forsvarlig måte, og vil bygge på følgende prinsipper:

1. Krav til gjennomføring og ansvar
Tiltaket må utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og branntekniske krav. Installasjon skal utføres av kvalifiserte fagfolk, og det skal innhentes dokumentasjon på gjennomført arbeid, inkludert samsvarserklæring.

På søknadstidspunktet skal det utarbeides og vedlegges teknisk dokumentasjon for prosjektet, inkludert:
· løsning for plassering og gjennomføring av pipe,
· branntekniske forhold og avstand til brennbart materiale,
· løsning for takgjennomføring,
· og vurdering av eventuelle konsekvenser for tilstøtende boliger. Beboere må innhente nabosamtykke der det er nødvendig

For gasspeis basert på flaskegass (f.eks. 11 kg), gjelder ikke krav om innmelding til DSB, men det skal benyttes godkjent utstyr og installasjonen skal være i tråd med aktuell lover og forskrifter.

Gjennomføring i tak må ivareta bygningsmessig tetthet og sikkerhet, og ikke svekke garantier på borettslagets tal. Dette kan innebære at borettslagets takentreprenør involveres for å sikre riktig metode og dokumentasjon.

2. Kostnader
Alle kostnader knyttet til installasjon, vedlikehold og eventuell utbedring bæres av den enkelte andelseier. Installasjonen skal gjennomføres slik at den ikke påfører fellesskapet ekstra kostnader.

I henhold til borettslagsloven vil bygningsmessige tiltak som gjennomføres på en faglig og hensiktsmessig måte kunne anses som en del av borettslagets bygningsmasse etter en viss tid.

3. Søknadsplikt og videre prosess
Det vil ikke være mulig å sende inn søknad før styrets retningslinjer foreligger. Styret vil utvikle retningslinjene i samarbeid med relevante fagmiljøer, inkludert bygningsteknisk kompetanse og eventuelt takentreprenøren, for å ivareta takgarantier. Retningslinjene skal utarbeides «innen neste ordinære generalforsamling. Så snart de er klare, vil de publiseres på Vibbo og være tilgjengelig for alle andelseiere.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret anbefaler at generalforsamlingen åpner for individuell installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene, innenfor rammene av lover, forskrifter og styrets retningslinjer.

Forslag til vedtak:

Andelseiere i rekkehusene kan søke om individuell installasjon av pipe og ildsted (vedovn eller gasspeis), under forutsetning av at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, og i tråd med retningslinjer fastsatt av styret. Styret utarbeider retningslinjer innen GF 2026.

Forslag til vedtak

Det åpnes for at rekkehusene kan søke om installering av pipe og ildsted i henhold til forslag.

Sak 6

Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering

Forslag fremmet av:
Håvard Berger, Vækerøveien 132 D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med flere el-sykler og el-sparkesykler i bruk, er det viktig å ha klare regler som gjelder for alle typer kjøretøy

Husordensreglenes § 13, første avsnitt, endres til å lyde som følger: «På borettslagets område, inkludert inne i garasjen, har fører av motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og syklister har vikeplikt for gående. All kjøring i garasjen skal skje i maks 15 km/t til enhver tid, og kjørende inn i garasjen har vikeplikt for de som kjører ut. All kjøring utendørs på veiene i fellesområdene skal kun skje i høyst 10 km/t. Fartsgrensene gjelder for enhver fører av (el-)sykkel, (el-)sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy. Alle som ferdes i borettslaget, plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.»

Videre skal Borettslaget skal sette opp fartsgrenseskilt med 10 km/t på egnede steder i området, inkludert

henvisning til at fartsgrensen gjelder også (el-)sykler og (el-)sparkesykler. Styret gis fullmakt til å bestemme utforming og plassering av skiltene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 13, første avsnitt, endres i henhold til forslag. Borettslaget setter også opp skilt, i henhold til forslaget.

Sak 7

Omorganisering av biloppstillingsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere oppfatter at det per vanskelig å finne parkering til gjester og hjemmesykepleie. I dag finnes det 12 plasser langs nedkjørselen til Rema 1000 som benyttes av både beboere og gjester. Noen beboere bruker disse som fast plass for bil nummer to. Et begrenset antall parkeringsplasser langs nedkjørselen til Rema 1000 kan omdisponeres til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie, for å sikre at flere får parkeringsplass. Dette vil gjøre det enklere for både besøkende og hjemmesykepleie å finne parkering, og bidra til et mer velfungerende bomiljø for alle.

Forlaget er at fem parkeringsplasser langs nedkjørselen til Rema 1000 omdisponeres til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie.

Forslag til vedtak:

Andre avsnitt i husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering endres, se fet skrift under:

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

Fem parkeringsplasser langs nedkjørselen er reservert til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie. Disse plassene skal ikke benyttes som plasser for beboeres kjøretøy. Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Forslag til vedtak

Andre avsnitt i husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering, endres i henhold til tekst i forslag.

Sak 8

Endring av husordensreglenes § 12 om båndtvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler omtaler ikke uttrykkelig at det er båndtvang for hunder i borettslagets fellesområder, inkludert de interne veiene. Samtidig finnes det allerede skilt om båndtvang langs øvre vei, men ikke langs nedre vei.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes § 12 endres ved at følgende setning tilføyes: «Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesområder, inkludert langs alle veier, hele året.» Det settes opp skilt om båndtvang ved adkomst til nedre vei, med hensiktsmessig utforming og plassering.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Husordensreglenes § 12 endres og det skiltes med båndtvang, i henhold til tekst i forslag.

Sak 9

Forsøksvis etablering av fartsdumper på nedre gangvei

Forslag fremmet av:
Håvard Berger, Vækerøveien 132 D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange synes det til tider kan være litt for høy hastighet på biler og (el-)sykkel/(el-)sparkesykkel langs veiene i borettslaget. I sørlige del av borettslaget, mellom øvre og nedre gangvei, er det lagt fartsdumper av gummi. Disse dekker hele bredden av gangveien og legges ut sommerhalvåret. Jeg mistenker at alle som bruker (el-)sparkesykkel, gjerne unngår denne veien, da det er svært vanskelig å kjøre over med så små hjul. Med vanlig sykkel vil man trille over, om enn litt ubehagelig.

Jeg foreslår med dette å forsøksvis innføre 1 dobbel fartsdump i nordre del av nedre gangvei ved 132-byggene i borettslaget i løpet av 1 sommersesong, altså test. Denne vil bestå av 2 gummidumper som hver har kun 2/3-dels veibredde, og med et par meters avstand fra hverandre, og hvor begge starter fra hver sin side av veien. På den måten vil syklister lett kunne sykle sikk-sakk forbi fartsdumpene, men med betraktelig redusert hastighet. Sparkesyklister vil slippe å soppe helt opp for å gå over hinderet sammenlignet med en enkeltdump i full veibredde. Denne utformingen med 2/3-dels dobbeltdump vil fortsatt bremse ned bilister effektivt.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret er enig i at det tidvis er for høy hastighet på biler og (el)sykkel/(el)sparkesykkel langs veiene i borettslaget.

Styret er imidlertid usikker på fartsdumper, vil være en effektiv løsning. Erfaring viser at de som ønsker å kjøre fort, ofte gjør det likevel – mellom dumpene

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at styret isteden iverksettes mer synlig skilting som et første og mindre inngripende tiltak.

Forslag til vedtak

Det innføres 1 dobbel fartsdump i nordre del av nedre gangvei ved 132-byggene i borettslaget i løpet av 1 sommersesong som en forsøksordning, altså test. Denne vil bestå av 2 gummidumper som hver har kun 2/3-dels veibredde, og med et par meters avstand fra hverandre, og hvor begge starter fra hver sin side av veien.

Sak 10

Ekstra strømuttak til grillplassen

Forslag fremmet av:
Håvard Berger, Vækerøveien 132 D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hver advent er det tenning av juletre ved siden av parkeringsplassen til Rema 1000. Jeg mener denne tradisjonen er fin, men synes at den sjeneres av trafikkstøy og sterke frontlys fra biler på parkeringsplassen til Rema 1000. Jeg tror også at mange småbarnsforeldre er engstelige for barna med all biltrafikken rundt hele området. Jeg foreslår at man legger opp et utendørs, låsbart strømuttak/stikkontakt i tilknytning til nedre elektriske bom sørvest i fellesområdet. Stikket vil kunne brukes til juletrebelysning, slik at grillplassen i sørvest heller kan brukes til julegrantenning. (Grillplassen bør for øvrig få et par ekstra benker.) Jeg tror dette vil være tryggere og mer hyggelig for små og store, men det vil kreve årlig anskaffelse av juletre. Og så må man selvfølgelig ha en sikker juletrefot.

Styrets innstilling

I fjor investerte borettslaget i ny juletrebelysning på dagens plassering. Styret er glade for at vi har mottatt mange positive tilbakemeldinger fra beboerne på dette tiltaket.

Styret har undersøkt muligheten for å endre plassering av belysningen etter at vi mottok forslaget over. Ifølge leverandør av bommene er det dessverre ikke mulig å ta strøm fra bommene, da dette kan forårsake ustabil og utrygg drift av bommene.
For å flytte belysningen kreves det derfor etablering av et nytt strømuttak, noe som vil medføre en kostnad på anslagsvis mellom 30 000 og 50 000 kroner.

Forslag til vedtak

Det settes opp et utendørs, låsbart strømuttak/stikkontakt i tilknytning til nedre elektriske bom sørvest i fellesområdet. Stikket vil kunne brukes til juletrebelysning, slik at grillplassen i sørvest heller kan brukes til julegrantenning.

Sak 11

Vedtak om profesjonell og forutsigbar håndtering av utbyggingssaker

Forslag fremmet av:
Finn Stangnæss og Jannicke Haanes Lunder, Vækerøveien 122 B.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre at utbyggingssaker i Lysejordet borettslag behandles på en rettferdig og effektiv måte, foreslås det å innføre tydelige retningslinjer basert på gjeldende vedtekter og etablert praksis. Enkelte saker har nylig vært preget av uforutsigbarhet, forsinkelser og forskjellsbehandling, noe som skaper unødvendig frustrasjon for beboere. Generalforsamlingen i Lysejordet borettslag vedtar følgende retningslinjer for behandling av utbyggingssaker:

1. Alle utbyggingssaker skal behandles i tråd med gjeldende vedtekter, tidligere vedtak og etablert praksis.

2. Nye eller avvikende krav kan kun innføres dersom de er formelt behandlet og vedtatt av hele styret i styremøte, og kommunisert skriftlig og tydelig til berørte beboere. Enkeltmedlemmer i styret kan ikke fatte nye beslutninger vedrørende byggeprosess og krav på egen hånd.

3. Alle saker skal behandles innen rimelig tid, normalt innen 4 uker fra mottatt komplett søknad. Ved vesentlige forsinkelser skal søker informeres skriftlig med begrunnelse og fremdriftsplan.

4. Prinsippet om likebehandling skal etterleves i alle saker, i tråd med borettslagets vedtekter og alminnelige forvaltningsprinsipper.

Styrets innstilling
Styrets flertall støtter ikke forslaget.

Det har kommet inn et forslag om endringer i behandlingen av byggesaker i borettslaget. Styret er positive til utbygging – så lenge det skjer i tråd med regelverket. Vi ønsker en prosess som er ryddig og forutsigbar for alle beboere. Forslaget kan gi inntrykk av at styret har funnet på egne krav eller handlet på egenhånd. Det stemmer ikke.

Denne diskusjonen må også sees i sammenheng med den generelle situasjonen i borettslaget. Vi har i dag et høyt antall skadesaker, særlig knyttet til vanninntrengning. Dette har ført til en betydelig økning i forsikringspremien – en kostnad som må bæres av alle beboere. Styret arbeider derfor aktivt for å redusere skadeomfanget fremover.

For å sikre at private utbygginger ikke påfører borettslaget unødvendig risiko eller kostnader, har vi valgt å hente inn ekstern byggfaglig kompetanse og stille tydelige krav til kvalitet og dokumentasjon. Dette er nødvendig for å ivareta felles verdier og redusere risikoen for feil og mangler som kan bli kostbare å rette opp senere.

Når borettslaget overtar ansvaret for private utbygginger etter fem år (garantitiden), må det foreligge dokumentasjon på hvordan arbeidet er utført, hvilke materialer som er brukt og hvordan konstruksjonen er bygd opp. Også forsikringsselskapene krever slik dokumentasjon for at eventuelle skader skal kunne dekkes. Hvis den mangler, kan borettslaget måtte dekke kostnadene selv – noe som i praksis betyr at alle beboere må betale for feil knyttet til private tiltak.

Vi deler ønsket om struktur og forutsigbarhet, men slik forslaget foreligger i dag, skaper det flere problemer:

Punkt 1: At saker behandles i tråd med vedtektene, er en selvfølge. Hvert styre har ansvar for arbeidet som utføres i sin periode. Vårt styre har valgt å innhente byggfaglig kompetanse for å sikre forsvarlig gjennomføring.

Punkt 2: Forslaget gir inntrykk av at vi har innført nye krav. Det stemmer ikke. Vi har kun tydeliggjort og sammenstilt krav som allerede følger av gjeldende regelverk – blant annet plan- og bygningsloven, byggeteknisk forskrift (TEK17), borettslagets vedtekter (§4-3 og §8-2) og byggveilederen. I tillegg bygger dette på styrets ansvar for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold.

Punkt 3: En behandlingstid på fire uker kan virke rimelig, men er ofte urealistisk i praksis. Komplekse saker må vurderes grundig og med faglig støtte. Å fastsette en bestemt frist kan svekke styrets mulighet til å ivareta kvalitet, sikkerhet og forsikringsdekning. Vi tilstreber rask behandling, men mener det må være rom for nødvendig skjønn.

Punkt 4: Kravet om likebehandling støtter vi fullt ut. Nettopp derfor benytter styret ekstern byggfaglig kompetanse. Vi forstår ønsket om tydelighet og struktur, men forslaget slik det foreligger, vil svekke styrets mulighet til å sikre kvalitet og kontroll i byggesaker. Det kan også føre til økte kostnader for fellesskapet og svekkede garantier og forsikringsdekning. Ansvaret for private byggeprosjekter må ligge hos den som bygger ut.

Styrets flertall anbefaler at generalforsamlingen stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Lysejordet borettslag vedtar følgende retningslinjer for behandling av utbyggingssaker:- 1. Alle utbyggingssaker skal behandles i tråd med gjeldende vedtekter, tidligere vedtak og etablert praksis.- 2. Nye eller avvikende krav kan kun innføres dersom de er formelt behandlet og vedtatt av hele styret i styremøte, og kommunisert skriftlig og tydelig til berørte beboere. Enkeltmedlemmer i styret kan ikke fatte nye beslutninger vedrørende byggeprosess og krav på egen hånd. 3. Alle saker skal behandles innen rimelig tid, normalt innen 4 uker fra mottatt komplett søknad. Ved vesentlige forsinkelser skal søker informeres skriftlig med begrunnelse og fremdriftsplan. 4. Prinsippet om likebehandling skal etterleves i alle saker, i tråd med borettslagets vedtekter og alminnelige forvaltningsprinsipper.

Sak 12

Endring av borettslagets vedtekter §8-1 Styret

Forslag fremmet av:
Lena Hansen, Vækerøveien 130G, Anders Rosness Dahle, Vækerøveien 126J, Helene Hopstock, Vækerøveien, 118D

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styremedlemmer eller andre med verv/roller i borettslaget kan ikke inneha ytterligere roller/verv. Situasjonen pr. d.d. er at et styremedlem både er styremedlem og samtidig sitter i valgkomiteen. Valgkomiteen behandler styremedlemmet sin søknad om gjenvalg. Det er også valgkomiteen som behandler og vurderer alle innkomne forslag til nytt medlem av komiteen.

Dette kan medføre interessekonflikt som styremedlem. Det foreslås derfor at det legges til et 4. punkt i borettslagets vedtekt §8-1 Styret, se forslag til vedtak.

Det foreslås derfor at det legges til et 4. punkt i borettslagets vedtekt §8-1 Styret. Se tekst med fet font under:- 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. **(4) Styrets medlemmer skal ikke inneha andre verv i borettslaget, være medlem av borettslagkomiteer, utføre oppdrag for borettslaget som næringsdrivende e.l. som kan medføre interessekonflikt med rollen som styremedlem. Jfr. Vedtektenes §10-1 og Borettslagslovens §8-14.**

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.
Gjeldende regler og god praksis ivaretar både habilitet og rekruttering.

Styret har vurdert forslaget om at styremedlemmer og varamedlemmer ikke skal kunne inneha andre verv i borettslaget, som å delta i valgkomiteen. Én av forslagsstillerne, **Anders Rosness Dahle sitter i styret,** og er derfor inhabil i saken. Han har ikke deltatt i styrets behandling eller beslutning.

Styret er opptatt av å unngå interessekonflikter, men mener at forslaget er unødvendig og kan gi uheldige konsekvenser.

Borettslaget følger allerede borettslagsloven § 8-14 og egne vedtekter, som gjør at styremedlemmer ikke kan delta i saker der de selv har personlig eller økonomisk interesse. Dette praktiseres også i valgkomiteen ved at medlemmer erklærer seg inhabile i innstillinger til verv når de selv stiller til valg.

Styret har konferert med vår nåværende rådgiver i OBOS, som påpeker at mange borettslag sliter med å finne kompetente kandidater. Å stenge ute personer med erfaring og engasjement kan gjøre rekrutteringen enda vanskeligere. Det viktigste er at de som deltar i valgkomiteen har kunnskap, integritet og innsikt i borettslaget – ikke nødvendigvis at de ikke har hatt andre verv. Tvert imot kan det være en fordel at de kjenner borettslaget godt.

De to siste årene har valgkomiteene – som har inkludert henholdsvis ett varamedlem og et styremedlem – gjennomført åpne og gode prosesser. Valgkomiteen har kartlagt borettslagets behov for kompetanse, søkt åpent etter kandidater og fått med seg flere nye beboere. Dette er i kontrast til tidligere år, da sittende styremedlemmer ofte har stilt til gjenvalg uten motkandidater.

Et vedtak om å forby styremedlemmer og varamedlemmer i valgkomiteen vil gjøre det vanskeligere å finne gode kandidater. Det kan også skape unødvendig mistillit og sende et signal om at engasjement og innsikt er noe negativt – når det i realiteten er det vi trenger mer av.

Styret anbefaler generalforsamling å stemme i mot forslaget. Gjeldende regler og god praksis ivaretar både habilitet og rekruttering.

Forslag til vedtak

Det legges til et 4. punkt i borettslagets vedtekt §8-1 Styret, i henhold til forslagsstillers tekst.

Sak 13

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i Lysejordet borettslag har det siste året satt i gang og gjennomført en rekke viktige prosjekter. Vi har blant annet utført asfaltering veien og parkeringsplassene, installert nye elektriske bommer, etablert ny stakekum, innført ny betalingsløsning for vaskeriene, valgt ny elbillader, installert nye ekspansjonskar i berederrom og bidratt til nye skilt på parkeringsplassen.

I tillegg har styret gått systematisk gjennomgått nesten alle avtaler med eksterne leverandører for å sikre bedre vilkår og kvalitet for borettslaget. Dette har resultert i nye avtaler for blant annet: vaktmestertjenester, internett, elektriker, rørlegger, rengjøring og skadedyrkontroll

Styret har også gjennomført en tilstandsvurdering av brannforholdene for hele boligmassen og etablert et nytt HMS-system. Det har videre vært en stor økning i forsikringssaker det siste året, og styret har fulgt opp, både nye og eldre saker.

Samtidig er det lagt ned et omfattende arbeid i å forberede utskifting av takene på alle boligene – et prosjekt som gjelder ca. 10 000 m² og har stor betydning for borettslaget.

Ved siden av disse prosjektene har styret hatt løpende ansvar for drift og vedlikehold, og håndtert et høyt antall henvendelser fra beboere. I løpet av året har vi også måttet håndtere en rekke akutte problemer som lekkasjer, strømbrudd og feil på elbilladere.

Dagens styrehonorar er kr 280 000 per år, som ligger lavt sammenlignet med nivået i andre borettslag tilknyttet OBOS. På bakgrunn av årets arbeidsmengde og ansvar foreslår styret at honoraret økes til kr 350 000 per år.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

1 styremedlem for 2 år er på valg. 2 varamedlemmer for 1 år er på valg.

Innstilling
I forbindelse med valget ønsker flertallet i styret å uttrykke vår støtte til at nestleder Janette Alvestad blir gjenvalgt som styremedlem, og understreke hvorfor vi mener det er viktig at hun fortsetter i styret:

• Janette Alvestad har vært nestleder i styret det siste året, og har spilt en helt sentral rolle i å bygge opp det nye styret som kom på plass i fjor.

• Janette Alvestad er både arkitekt og byggingeniør, med bred erfaring fra styrearbeid i andre borettslag.

• Hun kombinerer høy faglig kompetanse med solid erfaring og praktisk oppfølging i borettslag. Dette er spesielt verdifullt i en tid hvor vi står i krevende prosjekter og må ta mange komplekse beslutninger.

• Hun er styrets nøkkelperson for kontakt og oppfølging av håndverkere, vaktmestertjenester og den daglige driften.

• Janette er også styrets hovedkontakt i forbindelse med omleggingen av borettslagets 10 000 m² store tak – et prosjekt som starter om få uker. Dette er et stort og krevende prosjekt som forutsetter grundig planlegging, teknisk forståelse og tett oppfølging.

Vi mener borettslaget er best tjent med styremedlemmer som tar ansvar, ivaretar vedtak og evner å følge opp det som blir besluttet. Janette gjør nettopp dette, og vi mener det er avgjørende at hun får fortsette i styret. Vi håper du vil gi henne din stemme.

Vennlig hilsen
Styreleder Unni Skjelnes
Styremedlem Kay Lægreid og
Styremedlem Kristoffer Borgen Kvilten

Roller og kandidater

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

- Janette Alvestad (Innstilt av valgkomiteen og flertall i styret)
  Janette Alvestad (styremedlem på gjenvalg)

  Jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i Lysejordet fordi jeg ønsker å fortsette å bidra til at borettslaget vårt fungerer godt – både i hverdagen og i de store prosjektene.

  Jeg har bodd i borettslaget siden 2019, og kjenner godt til både utfordringene og mulighetene vi står i som fellesskap. Det siste året har jeg vært nestleder, og samarbeidet tett med styreleder og styret - om alt fra daglig drift, til tekniske og økonomiske beslutninger.

  Som sivilarkitekt og bygningsingeniør, har jeg lang erfaring innen prosjektledelse og rehabilitering. I tidligere styrearbeid har jeg også ledet rehabilitering av ca. 700 vinduer i et annet borettslag i Oslo.

  Det siste året har jeg hatt hovedansvar for innhenting, oppfølging og avklaringer i forbindelse med vår kommende rehabilitering av tak, som omfatter totalt 10 000 m². Dette er et stort og omfattende prosjekt, som starter om få uker og vil vare i omtrent ett år.

  Jeg har god oversikt og erfaring med økonomi og likviditet, og er opptatt av kostnadskontroll og-forutsigbarhet. Gjennom budsjettering, forsikringsoppfølging, investeringer og prosjektoppfølging, vet jeg hva som kreves for at økonomien skal gå opp.

  Når ting haster – enten det gjelder elbilladere, vannlekkasjer, strøm eller garasjeporter – er det ofte jeg som følger opp. Jeg sitter ikke i styret – jeg jobber i styret.

  Jeg motiveres av å få ting til å fungere, av hyggelige tilbakemeldinger fra beboere, og av å bidra til konkrete resultater.

  Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg vet hva som kreves – og fordi jeg vil fortsette å ting gjort, på vegne av alle som

bor her.

- Finn Stangnæss

  Jeg heter Finn Stangnæss, er 37 år gammel og har bodd i Lysejordet Borettslag siden 2016. Jeg er utdannet ingeniør innen elektro og automasjon, og har flere års erfaring fra ledelse i et ingeniørfirma med ca. 400 ansatte. Gjennom min bakgrunn har jeg opparbeidet meg kompetanse innen prosjektstyring, økonomistyring og teknisk vedlikehold – områder som jeg ser er svært relevante for borettslaget, spesielt med tanke på en aldrende bygningsmasse og behovet for langsiktig planlegging.

  Min motivasjon for å søke styreplass er et sterkt ønske om å bidra til fellesskapet der jeg bor. Jeg mener at et godt fungerende borettslag ikke bare gir økt bokvalitet for den enkelte, men også styrker trivselen og samholdet i nærmiljøet. Jeg er opptatt av at fellesskapets verdier skal ivaretas på en bærekraftig og kostnadseffektiv måte.

  Jeg kan tilby:
  - Faglig styrke innen elektro/automasjon og teknisk innsikt, som kan være nyttig ved vurdering og oppfølging av vedlikeholdsprosjekter og tekniske oppgraderinger.
  - Erfaring med økonomistyring og budsjettering fra lederstilling, som vil kunne bidra til god økonomisk kontroll og ansvarlig ressursforvaltning.
  - Prosjektledererfaring, som gir meg oversikt og evne til å strukturere, følge opp og gjennomføre større og mindre prosjekter effektivt.
  - Engasjement og vilje til å bruke tid på å sikre borettslagets beste, både i dag og for fremtiden.

  Jeg ser frem til muligheten til å bidra med min kompetanse og mitt engasjement for å styrke driften og fellesskapet i Lysejordet borettslag.

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

- Eirik Gramstad
- Jan Robert Søderstrøm

Vedlegg

1. Innstilling valgkomite.pdf

Sak 15

Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer

Roller og kandidater

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

- Marie Garfjeld
- Eirik Gramstad
- Sondre Hopland

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Unni Skjelnes

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

- Janette Alvestad

Generelle opplysninger om Lysejordet Borettslag
Borettslaget består av 228 andelsleiligheter. Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305097, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 28 955 956 Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Lysejordet Borettslag har ingen ansatte.

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

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Unni Skjelnes,	Vækerøveien 124K
Nesteleder	Janette Alvestad,	Vækerøveien 132 O
Styremedlem	Kay Lægraid Iversen,	Vækerøveien 120 S
Styremedlem	Kristoffer Borgen Kvilten,	Vækerøveien 130 H
Styremedlem	Anders Rosness Dahle,	Vækerøveien 126 J

Valgkomiteen for Lysejordet borettslag har vært

Aud Margrethe Snekkerbakken,	Vækerøveien 118 B
Eirik Gramstad,	Vækerøveien 116
Janette Alvestad,	Vækerøveien 132 O

Varamedlemmer
Stian Lågstad
Jan Robert Søderstrøm

Styrets beretning 2024

Økonomien i Lysejordet Borettslag er for tiden svært utfordrende. Høye driftskostnader, mange skadesaker og etterslep på vedlikehold har bidratt til en krevende økonomisk situasjon. Dette har medført høye reparasjonskostnader, økte forsikringspremier og usikkerhet knytet til dekning ved fremtidige skader.

Skadesituasjonen er også svært alvorlig: I løpet av 2024 er det registrert rundt 20 nye skadesaker i borettslaget, i tillegg til flere tidligere saker som fortsatt pågår. De fleste er knyttet til vanninntrengning i tak, vegger og terrasser. Noen av disse blir avvist av forsikringsselskapet, blant annet på grunn av mangelfull dokumentasjon eller tidligere feil i utførelse.

For beboerne innebærer dette langvarige og frustrerende prosesser. For styret betyr det en stor arbeidsbelastning: Hver sak krever oppfølging av beboer, entreprenør og forsikringsselskap – og

ofte ekstra runder for å sikre riktige tiltak. Dette forsterker en negativ spiral, som vi nå er nødt til å bryte.

Samtidig som borettslaget står i en utfordrende situasjon, har borettslaget lav fellesgjeld og det finnes gode forutsetninger for å snu utviklingen. Det forutsetter at vi tar ansvar for situasjonen, handler i tide og tenker langsiktig.

Et nytt styre og et nødvendig takløft
Et nytt styre ble valgt sommeren 2024. 4 av 5 i styret har tiltrådt i løpet av de siste 2 årene. Blant de 4 nye styremedlemmene er det: en statsautorisert revisor, to byggingeniører (hvorav én også er arkitekt) og en erfaren prosjektleder.

Med denne kompetansen i styret ønsker vi nå å ta et tydelig grep om borettslagets vedlikehold. **Ambisjonen til det nye styret er å gjennomføre en nødvendig snuoperasjon: fra brannslukking og kortsiktige tiltak – til forebygging, struktur og langsiktighet**. Gjennom målrettet vedlikehold kan vi både bevare verdiene i borettslaget og redusere risikoen for kostbare skader.

Takprosjektet er det første – og største – løftet i denne strategien. Det er helt nødvendig for å bryte den negative spiralen vi har vært inne i. For å redusere risikoen for lekkasjer, sikre god dokumentasjon overfor forsikringsselskapet og få bedre oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov, skal samtlige tak nå tekkes om. Tiltaket er omfattende: Totalt skal 10 000 kvadratmeter tak fornyes. Prosjektet regnes som nødvendig vedlikehold og utskifting, og vil finansieres gjennom låneopptak.

Prosessen med takprosjektet så langt
Styret har over en lengre periode jobbet med å forberede prosjektet, i tet samarbeid med byggrådgiver OPAK AS. Det er gjennomført befaringer av takene med både OPAK og styret til stede, og det er innhentet tilbud fra flere entreprenører. OPAK har bistått med utarbeidelse av tilbudsdokumenter, koordinert befaringer, innhentet tilbud og gjennomført tilbudsevaluering.

Oppstart er planlagt i løpet av 2025. Arbeidet vil utføres sonevis, og terrasseblokkene vil bli prioritert først, etterfulgt av rekkehusene – som er inndelt i sone 1, 2 og 3. Denne strukturen sikrer ryddig fremdrift og oversiktlig prosjektstyring.

Takprosjektet innebærer en større investering enn det borettslaget har tilgjengelig i oppsparte midler. Prosjektet vil derfor finansieres gjennom låneopptak. Når endelig entreprenør er valgt og oppdaterte budsjetter er klare, vil styret informere om: lånets størrelse og vilkår, nedbetalingsplan og eventuelle konsekvenser for felleskostnadene

Hvorfor gjør vi dette?

Takprosjektet er viktig av flere grunner:

1. Forebygge lekkasjer og skader
Ved å tekke om alle tak, reduserer vi risikoen for vanninntrengning og skader betydelig. Dette gir

tryggere og tørrere boliger for beboerne – og reduserer både reparasjonskostnader og belastning på forsikringen.

2. Sikre dokumentasjon og forsikringsdekning
Mangel på dokumentert vedlikehold kan føre til avslag fra forsikringsselskapet. Med ny tekking og grundig dokumentasjon står borettslaget sterkere ved fremtidige skader.

3. Skape en mer forutsigbar økonomi
Færre uforutsette skader og bedre oversikt over vedlikeholdsbehov gir grunnlag for mer stabile og bærekraftige felleskostnader.

Et felles løft
Takprosjektet vil være et viktig grep for å for å ta vare på både bygningsmassen og borettslagets økonomi. Men også de små handlingene i hverdagen har stor betydning.

Alle beboere kan bidra til et tryggere og mer robust borettslag – for eksempel gjennom god utlufting, stabil innetemperatur og rask varsling ved feil. Dette reduserer risikoen for fukt og skader – og sparer både tid, penger og ressurser.

I tillegg er det viktig at beboerne holder seg oppdatert på nyheter og informasjon på Vibbo og bruker e-post for å kontakte styret. På den måten kan styret jobbe mest mulig effektivt med de tiltakene som gagner fellesskapet.

Takk og samarbeid fremover
Vi vil også rette en takk til tidligere styrer for innsatsen som er lagt ned gjennom årene – ofte under krevende forhold og med begrensede midler.

Det kommende året vil kreve innsats, tålmodighet og samarbeid. Men dette er et felles løft – og det skal vi klare sammen, for et sterkere og mer bærekraftig Lysejordet Borettslag.

Et år med fremdrift

2024 har vært et år med viktige fremskritt. Borettslaget har gjennomført en rekke tiltak som både styrker den tekniske tilstanden og legger grunnlag for en mer robust og fremtidsrettet drift. Her er noen av de viktigste tiltakene fra året som har gått:

1. Kritisk drift, sikkerhet og skadeforebygging.

- Kartlagt leverandører og innhentet tilbud til takrenovering
- Utarbeidet plan for gjennomføring av takprosjekt
- Rehabilitert og lagt om taket i 122 A, B, C og D
- Gjennomført lekkasjesøk og utbedring av vannrør med brudd og lekkasjer
- Tettet lekkasje fra berederrom til garasje
- Skiftet motorer i ventilasjonsanlegget for blokkene
- Befart borettslaget med hensyn til brannkrav og nødvendige utbedringer
- Innført nytt HMS-system og gjennomført sikkerhetstiltak i fellesarealer og garasje
- Installert stakekum og inngått avtale om regelmessig spyling av kritiske avløpsrør

- Registrert tilstand på bodtak – utskifting planlagt høsten 2025

2. Langsiktig vedlikehold og tekniske oppgraderinger

- Installert ekspansjonskar i alle berederrom
- Asfaltert veien fra Vækerøveien og oppgradert parkeringsplasser
- Inngått nye og mer fordelaktige avtaler for vaktmestertjenester, internett og rengjøring
- Rengjort gavlfasader og beslag på nederste rekke – øvrige rekker planlegges
- Valgt ny elbillader

3. Struktur og styring

- Behandlet et betydelig høyere antall saker
- Innført mer utfyllende og tydelige referater for bedre dokumentasjon og oppfølging
- Oppdatert rutiner og retningslinjer for styrearbeid
- Etablert rådgivningstjeneste for byggesaker

4. Brukervennlighet og trivsel

- Installert nytt betalingssystem i vaskeriene
- Montert elektriske bommer for å redusere uønsket trafikk
- Ryddet og klargjort fellesarealer
- Forbedret kommunikasjon og dialog med beboere
- Samarbeidet med nærmiljøet for bedre trafikksikkerhet
- Gjennomgått og forbedret sikkerhet ved parkeringsplass utenfor Rema 1000 – satt opp flere skilt og redusert antall plasser for bedre sikt
- Montert ny belysning på juletre utenfor Rema 1000

Planlagte prosjekter og prioriterte tiltak i 2025 og 2026

Vurdering og mulig utbedring av terrassekasser
I løpet av 2025 og 2026 vil styret kartlegge tilstanden på terrassekassene og vurdere behovet for utbedringer. Eventuelle tiltak vil bli prioritert etter alvorlighetsgrad og tilstand.

Oppgradering av uteområdene
Styret ønsker i 2025/2026 å se helhetlig på uteområdene og vurdere behov for oppgradering og tilrettelegging for ulike aldersgrupper. Målet er å skape et balansert bomiljø som fremmer både aktivitet, trivsel og ro.

Bedre belysning i garasjen
Styret jobber med å få full tilgang til systemet som styrer garasjebelysningen. Selv om anlegget er relativt nyt, er det vanskelig å justere og gir ikke tilstrekkelig lys. Det vurderes derfor alternative løsninger for å bedre sikkerheten og funksjonaliteten.

Bodtak
Totalt 13 boder i borettslaget har tak som er gamle eller skadet og derfor bør skiftes. Disse vil bli prioritert i henhold til tilstand.

Fjerning av eierløse sykler

Mange sykler i fellesområdene ser ut til å være etterlatt eller uten kjent eier. Disse tar opp plass og skaper uorden. Styret vil derfor gjennomføre en ryddeaksjon høsten 2025. Alle sykler må merkes med navn og leilighetsnummer innen oppgitt dato. Umerkede sykler vil bli fjernet.

Avløp

Styret er i prosess med å vurdere ytterligere løsninger og når disse bør iverksettes. Dette innebærer at vi rådfører oss med flere fagpersoner for å få en grundig vurdering av hva som er den beste løsningen for borettslaget. Dette arbeidet tar tid, men vi jobber aktivt med saken ·

Nye vinduer og etterisolering

Etter at takene er utbedret, planlegger styret å skifte ut de store fastvinduene til moderne 3-lags energivinduer. I samme omgang vil veggene rundt vinduene etterisoleres og kledning skiftes. Dette tiltaket vil forbedre inneklimaet, redusere varmetap og gi lavere energikostnader for beboerne. Arbeidet er stort og tidkrevende, og vil ikke kunne starte før takprosjektet er fullført. Styret håper å kunne igangsette dette i 2026, men det vil avhenge av kapasitet og økonomi. Mer informasjon vil bli gitt når planene er klare.

Viktige ting å huske på:

Kontakt med styret

Styret mottar svært mange henvendelser hver uke. For å kunne følge opp saker på en ryddig og effektiv måte, må all kontakt med styret skje via e-post til: lysejordet@styrerommet.no

Tema på Vibbo

Styret legger ut mye informasjon på Vibbo. Sjekk alltid tema under Vibbo før du kontakter styret. Oppslagstavle: · Oppslagstavlen på Vibbo er borettslagets digitale erstatning for en fysisk oppslagstavle. Den er ment for uformelle meldinger mellom beboere – for eksempel etterlysninger, meldinger om funnede gjenstander, forespørsler om hjelp til dyrepass eller annen småhjelp i nabolaget. Innlegg rettet til styret skal imidlertid ikke publiseres her.

Unngå fuktskader i boligen

Luft ut ofte og intenst: Åpne flere vinduer samtidig i 5–10 minutter.
Luft ut to til tre ganger daglig: For eksempel morgen, ettermiddag og kveld.
Luft godt etter matlaging og bruk av stearinlys, for å redusere fukt og partikler i inneluften.
Sørg for gjennomtrekk ved å åpne vinduer på motsatt side av boligen.
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Det avkjøler vegger og overflater, og øker risikoen for kondens og fuktskader. Hvis vinduene dugger mye, lufter du trolig for lite.

Renovasjon og kildesortering

Det er ikke tillat å legge hageavfall på grusbanen utenom dugnaden. Dersom noen likevel gjør dette, kan borettslaget bli holdt ansvarlig, og kostnadene vil da kunne fordeles på alle beboere. Papir og papp skal kun i papirbrønner ved garasjeinngang – aldri i søppelbodene. Er det fullt – må du vente. · All papp må brettes godt før de legges i papirbrønnene, og store esker må leveres til Smestad gjenbruksstasjon.

Elbilading
GARO er ny elbillader i borettslaget. Disse bestilles som tidligere fra Nopek, som installerer og vedlikeholder ladeboksene. Se for øvrig utfyllende informasjon og pris på Vibbo under tema «Elbillading».

Kjøring i borettslaget
Kjøring og parkering på gangveier er ikke tillat i borettslaget. Unntak gjelder kun for store transporter av møbler og materialer, samt handicap- og syketransport. · All kjøring skal skje i gangfart. Dette er en del av husreglene og gjelder for alle beboere og besøkende. · Dersom man likevel ønsker å bestille mat fra Oda, take away eller lignende, må man selv sørge for å informere om at bilen ikke kan kjøre inn i borettslaget. Budene skal parkere utenfor borettslaget. Det er de som foretar slike bestillinger som er ansvarlige for at dette blir overholdt.

Nye elektriske bommer
De nye elektriske bommene ved starten av øvre og nedre gangvei er nå tatt i bruk. Bommene er installert etter vedtak i generalforsamlingen i 2024 for å redusere trafikken på gangveiene. Alle som har telefonnummer registrert i Vibbo kan åpne bommene. • For å åpne bommen, ring det aktuelle telefonnummeret. Du vil høre en ringetone før samtalen avsluttes- automatisk. Dette betyr at bommen er åpnet. Ved behov for å slippe inn leverandører (f.eks. møbellevering eller drosjer som skal hente ved døren), må beboeren selv ringe for å åpne bommen. • Bommene har en radiosender som gir renovasjonsbiler og nødetater tilgang ved behov. Telefonnumre til bommene • Øvre bom: 58 00 00 70 58 90 • Nedre bom: 58 00 00 71 04 44

TV- og bredbåndstjenester
Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knytet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000. eller besøke Telenor sin netside www.telenor.no. Avtale med Telenor for TV og bredbånd ble i mai 2025 forlenget med tre nye år. I ny avtale har standard hastighet på bredbånd blitt økt

Fyrverkeri
Fyrverkeri er forbudt og utgjør en risiko for mennesker, dyr og eiendom. Borettslagets husordensregler forbyr bruk av fyrverkeri i hele borettslaget. Regelen er enstemmig vedtatt på generalforsamlingen og gjelder for alle beboere og deres gjester.

Garasjeport
Garasjeporten åpnes med nøkkel, automatisk port-åpner (kan kjøpes hos vaktmester for 1000 kroner) eller PalGate-app. Tilgang til PalGate bestilles hos styret lysejordet@styrerommet.no

Utleie av parkeringsplass
Det er i alminnelighet ikke anledning til å leie mer enn en ekstra parkeringsplass i garasjen. Utleie av egen garasjeplass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget. · Andelseiere har videre ikke adgang til å avtale bruk eller utleie av egen garasjeplass, som gjesteparkeringsplass for annen beboer, parkering av campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy o.l. Disse gjenstandene skal ikke hensettes på borettslagets

gjesteparkeringsplasser. Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikles.

Nøkler/port-åpnere
Nøkler til garasjen og til inngangsdør i blokkene fås kjøpt ved henvendelse til styret. Se tema "nøkler" på Vibbo først for betaling.

Skilt til postkasser
Skilt til postkasser til rekkehusene bestilles hos Borettslagservice ved epostadresse post@boretslags-service.no. Skilt til postkasser i blokkene bestilles hos Mister Minit på Røa Senter, Tlf. 22 73 22 72 og epost roa@misterminit.no

Vaskeri
Fellesvaskeriet er i underetasjene i terrasseblokkene, Vækerøveien 118,126 og 130. Hvert fellesvaskeri inneholder 2 vaskemaskiner og tørkerom.

Til generalforsamlingen i Lysejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysejordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-356 881**	**1 726 416**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-957 001	-1 663 541
Tilbakeføring av avskrivning	15	121 288	121 288
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-61 179
Tillegg for nye langsiktige lån		0	12 644 139
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-459 788	-13 116 573
Innsk. øremerk. bankkto		-13 288	-7 432
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 308 789**	**-2 083 298**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-1 665 672**	**-356 882**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		342 234	429 278
Kortsiktig gjeld		-2 007 906	-786 160
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-1 665 672**	**-356 882**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 843 046	10 748 646	13 078 000	14 682 000
Andre inntekter	3	392 768	224 635	190 000	190 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 235 814**	**10 973 281**	**13 268 000**	**14 872 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-39 480	-39 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-121 288	-121 288	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-14 250	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-246 160	-233 770	-247 796	-260 000
Konsulenthonorar	7	-122 706	-101 866	-15 000	-70 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-45 600	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-4 702 793	-4 022 675	-4 006 000	-4 061 000
Forsikringer		-1 663 938	-1 397 291	-1 537 020	-1 889 000
Kommunale avgifter	9	-2 867 243	-2 456 522	-2 850 198	-3 230 000
Energi/fyring	10	-656 901	-713 449	-620 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 359 712	-1 359 795	-1 400 000	-1 360 000
Andre driftskostnader	11	-1 491 999	-1 341 088	-1 289 000	-1 610 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 612 069**	**-12 127 073**	**-12 345 094**	**-13 511 000**
DRIFTSRESULTAT		**-376 255**	**-1 153 792**	**922 906**	**1 361 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	166 763	145 285	0	0
Finanskostnader	13	-747 509	-655 034	-696 000	-687 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-580 746**	**-509 749**	**-696 000**	**-687 000**
ÅRSRESULTAT		**-957 001**	**-1 663 541**	**226 906**	**674 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-957 001	-1 663 541		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	15	594 145	715 433
Miljøbankkonto, øremerket		412 744	350 870
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 441 154**	**54 500 568**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 740
Forskuddsbetalte kostnader		339 928	362 208
Driftskonto OBOS-banken		0	59 105
Sparekonto OBOS-banken		2 306	2 225
SUM OMLØPSMIDLER		**342 234**	**429 278**
SUM EIENDELER		**54 783 390**	**54 929 847**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		24 260 911	25 217 912
SUM EGENKAPITAL		**24 283 711**	**25 240 712**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 956 773	12 416 561
Borettsinnskudd	18	16 144 200	16 144 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	390 800	342 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 491 773**	**28 902 975**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		800 773	687 639
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		1 203 311	0
Påløpte renter		3 822	62 218
Påløpte avdrag		0	36 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 007 906**	**786 160**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 783 390**	**54 929 847**
Pantstillelse	20	57 488 400	57 488 400
Garantiansvar			

Oslo, 13.03.2025
Styret i Lysejordet Borettslag

Unni Skjelnes	Janette Alvestad	Anders Rosness Dahle
Kay Lægraid Iversen	Kristoffer Borgen Kvilten	

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 626 860
Eiendomsskatt	574 912
Trappevask	186 030
Leietillegg påbygg	26 556
Bod	3 600
Andre overfør./anvendelser, Eiendomsskatt	-574 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 843 046**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	6 400
Lading av EL-bil	45 632
Fakturert Evbox	46 444
Kundeutbytte Gjensidige	34 672
Laddel	63 988
Kundeparkering	187 532
Nøkler	8 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**392 768**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 773
OPAK AS-konsulenthonorarer	-90 933
SUM KONSULENTHONORAR	**-122 706**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 029 493
Drift/vedlikehold VVS	-550 593
Drift/vedlikehold elektro	-189 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-555 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 181
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 496
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-127 770
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-63 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 325
Egenandel forsikring	-92 000
Kostnader dugnader	-4 796
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 702 793**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-250
Vann- og avløpsavgift	-1 907 068
Renovasjonsavgift	-959 925
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 867 243**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-395 671
Strøm oljefyr el.bereder	-261 230
SUM ENERGI / FYRING	**-656 901**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-51 130
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 639
Vaktmestertjenester	-470 814
Vakthold	-175 182
Renhold ved firmaer	-317 367
Snørydding	-247 568
Gressklipping	-133 503
Andre fremmede tjenester	-16 971
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-1 985
Bank- og kortgebyr	-3 407
Velferdskostnader	-10 833
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 491 999**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 213
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 369
Kundeutbytte fra Gjensidige	152 181
SUM FINANSINNTEKTER	**166 763**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-713 017
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-327
Renter og provisjon på kassekreditt	-33 165
SUM FINANSKOSTNADER	**-747 509**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	243 125	
Avskrevet tidligere	-243 124	
		1
Innredning		
Kostpris	52 500	
Avskrevet tidligere	-17 500	
Avskrevet i år	-7 500	
		27 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	70 675	
Avskrevet tidligere	-58 310	
Avskrevet i år	-7 068	
		5 298
Lekeapparat		
Tilgang 2020	330 651	
Avskrevet tidligere	-112 972	
Avskrevet i år	-33 065	
		184 614
FARTSDEMPERE		
Tilgang 2023	61 179	
Avskrevet tidligere	-6 118	
Avskrevet i år	-6 118	
		48 943
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	655 000	
Tilgang 2020	20 375	
Avskrevet tidligere	-280 049	
Avskrevet i år	-67 538	
		327 789
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**594 145**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-121 288**

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023	-12 644 139	
Nedbetalt tidligere	227 578	
Nedbetalt i år	459 788	
		-11 956 773
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 956 773**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Miljøtilskudd-OBOS	-390 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-390 800**

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

Borettsinnskudd	16 144 200
Pantelån	11 956 773
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**28 100 973**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å videreføre kassekredit og øke felleskostnadene med 12 % fra 01.01.2025, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget
Forsikring Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77342201. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft OBOS
Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lysejordet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Energimerking Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Forprosjekt tak	Kartlagt leverandører, innhentet tilbud og utarbeidet overordnet plan for gjennomføring av takprosjektet
2025	Elektriske bommer	Montert elektriske bommer for å redusere uønsket trafikk
2025	Ekspasjonskar	Installert ekspansjonskar i alle berederrom
2025	Asfaltering	Asfaltert veien fra Vækerøveien og oppgradert parkeringsplasser
2025	Nytt betalingssystem	Installert nytt betalingssystem i vaskeriene
2025	HMS	Innført nytt HMS-system og gjennomført sikkerhetstiltak i fellesarealer og garasje
2025	Stakekum	Installert ny stakekum og inngått avtale om regelmessig spyling av kritiske avløpsrør
2025	Utbedring av lekkasjer	Utført lekkasjesøk og utbedring av vannrør med brudd og lekkasjer

2025	Befaring brannkrav	Gjennomført befaring av borettslaget med hensyn til gjeldende brannkrav og nødvendige utbedringer
2025	Reforhandling avtaler	Reforhandlet avtaler med vaktmester, rørlegger, elektriker og rengjøringstjenester
2025	Sikkerhet på parkeringsplass utenfor Rema 1000	Vurdert sikkerheten på parkeringsplassen utenfor Rema 1000; satt opp flere skilt og redusert antall parkeringsplasser for bedre sikt
2025	Skiftet motorer i ventilasjonsanlegg blokkene	Motorene i ventilasjonsanlegget for terrasseblokkene er skiftet ut for bedre inneklima og driftssikkerhet.
2025	Rehabilitert og lagt om taket i 122 A–D	Rehabilitering og omtekking av takene i rekke 122 A, B, C og D er gjennomført.
2025	Tettet lekkasje fra berederrom til garasje	Lekkasje fra berederrom til garasje er lokalisert og utbedret for å forhindre videre vannskader.
2025	Rengjort gavlfasader og beslag nederste rekke	Gavlfasader og beslag på nederste rekke er rengjort. Øvrige rekker planlegges rengjort i neste fase.
2025	Registrert tilstand bodtak – utskifting høst 2025	Tilstand på bodtak er kartlagt. Utskifting planlegges gjennomført høsten 2025.
2025	Juletrebelysning	Montert ny belysning på juletreet utenfor Rema 1000
2024	Brannportene i garasjeanlegget er gjenopprettet	Brannportene i garasjeanlegget var fra langt tilbake satt ut av drift. Disse er nå gjenopprettet.
2024	Fukt i garasjen	Arbeidet med utbedring har oppstart våren 2024. Et større prosjekt som innebærer tre terrasser og to tak. Garasjeanlegget kan mulig males opp i 2025
2024	Utbedring av frittstående boder fortsetter	Utbedring av frittstående boder nærmer seg slutten og forventes ferdige i 2025
2017	Utskiftning av slokkeapparater	Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt)
2017	Diverse	Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av diverse terrassekasser rekkehus (128-rekken). Tak 122 B og 120 M-O korrigering av fall til sluk. Utskifting av diverse beslag etasjeskiller rekkehus øvre og nedre vei. 20 Lysejordet Borettslag BESKYTTET Utskifting av endel lysarmatur i fellesarealer (LED). Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt). Diverse utskifting av kledning.
2016	Diverse	Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Utskifting av inngangsdører til oppgangene terrasseblokkene. Fjerning av stein på diverse tak rekkehus. Maling av murvegger kjeller-/garasjeetasjen blokkene. Diverse snekkerarbeider og utskifting avkledning, utvendige gjerder
	Utskiftning sikringsskap	

2015 - 2017	Utskiftning gavlvegger	2015: 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. 2016: Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. 2017: Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter
2015	Diverse	Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordbryter i alle leilighetene i terrasseblokkene og rekkehusene. Utskifting innmat sikringsskap til automatsikringer vaskerier, traktorgarasje, styrerom og verksted. Montering av 4 tilførselsskap elektro el-biler. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 118- og 130 blokkene. Maling av utvendige garasjevegger. Rehabilitering av 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av terrassekasser mellom blokkene. Fjerning av stein tak rekkehus Vv 120 U og 132 E. Utskifting av tak/nye nedløp trappeløp 9 knottleiligheter. Nytt gjerde v/ Vv132 R. Utskifting av vinduer styrerom/vaktmesterkontor. Nytt taktekke 120 U. HMS utbedring av røyk
2014	Diverse	Utskifting av 4 stk hovedfordelingstavler elektro. Rehabilitering av 8 stk gavlvegger rekkehus. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 126- og 122 blokkene. 21 Lysejordet Borettslag BESKYTTET Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing og skifte av sand lekeplasser. Utskifting av vinduer i tilbygg rekkehus. Diverse snekkerarbeider. Utbedring av avvik HMS/brannsikkerhet. Malearbeider garasjeanlegget. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Fjerning av stein tak rekkehus (lekkasjeproblematikk). Nye utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene
2013	Nye inngangspartier i blokker	Rehabilitert gavlvegger i rekkehus. Oppgardering av lekeplass. Oppgradering av kabelnett til fiber. Utskifting av nød- og ledelys i garasjeanlegg
2012	Utskifting av dører og vinduer.	Utskifting av avtrekksvifter i garasjeanlegget. Rehabilitering av gavlvegger. Nye inngangspartier. terrasseblokker. Maling på dugnad. Utvidelse av standplasser renovasjon. Drenering
2011	Takarbeider	Takarbeider, reparasjon og vask av gavlvegger. Etablering av ny renovasjonsordning. Ny kaldtvannsledning. Utskifting av vindu og dører. Drenering
2010	Diverse	Drenering, innkjøp og av dører og vinduer, ventilasjonsrens i 122, 126 og 130 blokkene, boning i blokkene, diverse reparasjoner av terrassen

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

0461 Lysejordet Borettslag

Dato 15.05.25.
Valgkomiteen for Lysejordet Borettslag har i år vært:

Aud Margrethe Snekkerbakken	Adresse: Vækerøveien 118 B
Eirik Gramstad	Adresse: Vækerøveien 116 D
Janette Alvestad	Adresse: Vækerøveien 132 O

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder (ikke er på valg):

Navn: Unni Skjelnes Adresse: Vækerøveien 124 K

B. Styremedlemmer (ikke på valg):

Navn: Anders Rosness Dahle	Adresse: Vækerøveien 126 J
Navn: Kay Lægraid Iversen	Adresse: Vækerøveien 120 S
Navn: Kristoffer Borgen Kvilten	Adresse: Vækerøveien 130 H

Valg av 1 styremedlem for 2 år - Følgende styremedlemmer står på valg:

Navn: Janette Alvestad Adresse: Vækerøveien 132 O

2 kandidater stiller til valg som styremedlem:

Navn: Janette Alvestad Adresse: Vækerøveien 132 O

Navn: Finn Stangnæss Adresse: Vækerøveien 122 B

Som styremedlem foreslås:

Navn: Janette Alvestad Adresse: Vækerøveien 132 O

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Eirik Gramstad Adresse: Vækerøveien 116 D
2. Navn: Jan Robert Søderstrøm Adresse: Vækerøveien 132 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Unni Skjelnes Adresse: Vækerøveien 124 K

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Janette Alvestad Adresse: Vækerøveien 132 O

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Eirik Gramstad	Adresse: Vækerøveien 116 D
Navn: Marie Garfjeld	Adresse: Vækerøveien 124 L
Navn: Sondre Hopland	Adresse: Vækerøveien 120 B

Presentasjon av kandidatene til styret og valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har gjennomført en åpen og grundig prosess for å motivere beboere med egnet kompetanse å melde sin interesse til styreverv i borettslaget.

Til valg på den ene styreplassen stiller to motiverte og engasjerte beboere med relevant kompetanse innen bygg og prosjektstyring. De har begge informert oss om at de har fokus på hele borettslaget og er bevisst på at det krever tid å jobbe i styret. (Vi viser til personlige omtaler under)

Det er viktig for oss å påpeke at Janette Alvestad, som både er styremedlem på valg og medlem av valgkomiteen, har meldt seg inhabil akkurat til denne delen av valgkomiteens arbeid. Komiteens 2 habile medlemmer har i sin innstilling lagt betydelig vekt på at styret i 2024 gjennomgikk en stor utskifting av medlemmer, og tror at stabilitet og kontinuitet i det pågående arbeidet har fordeler. Vi foreslår derfor Janette som styremedlem for 2 nye år.

Valgkomiteen har vært opptatt av styret har bred og variert sammensetning når det gjelder kjønn, kompetanse og bakgrunn, og at de er godt egnet som team til å videreføre det vedlikehold – og oppgraderingsarbeidet som pågår i borettslaget.

Vi ønsker å presisere at vi har jobbet for få kandidater fra både blokker og rekkehus. Vi har erfart at det er først og fremst beboere fra rekkehus som har sett muligheten til å bruke tid på styrearbeid. Vi har stor tiltro til at styret og varamedlemmer har fokus på hele borettslaget, men vi ønsker å informere beboerne om dette med håp om en bedre balanse på dette området i kommende år.

Vi har fått følgende tekst fra de 2 kandidatene som stiller til valg som styremedlem:

Janette Alvestad (styremedlem på gjenvalg)

Jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i Lysejordet fordi jeg ønsker å fortsette å bidra til at borettslaget vårt fungerer – både i hverdagen og i de store prosjektene.

Jeg har bodd i borettslaget siden 2019, og kjenner godt til både utfordringene og mulighetene vi står i som fellesskap.

Det siste året har jeg vært nestleder i styret og samarbeidet tett med styreleder og resten av styret om alt fra daglig drift til tekniske og økonomiske beslutninger.

Som sivilarkitekt og bygningsingeniør har jeg lang erfaring innen prosjektledelse og rehabilitering. I tidligere styrearbeid har jeg blant annet ledet rehabilitering av ca. 700 vinduer i et annet borettslag i Oslo.

Det siste året har jeg hatt hovedansvar for innhenting, oppfølging og avklaringer i forbindelse med vårt kommende takprosjekt på 10 000 m², som starter om få uker og vil vare i omtrent ett år.

Jeg har god oversikt over økonomi og likviditet, og er opptatt av kostnadskontroll og forutsigbarhet. Gjennom budsjettering, forsikringsoppfølging og investeringer, vet jeg hva som kreves for at økonomien skal gå opp i praksis.

Når ting haster – enten det gjelder elbilladere, vannlekkasjer, strøm eller garasjeporter – er det ofte jeg som følger opp. Jeg sitter ikke i styret – jeg arbeider i styret.

Jeg motiveres av å få ting til å fungere, av hyggelige tilbakemeldinger fra beboere, og av å bidra til konkrete resultater.

Jeg stiller til valg fordi jeg vet hva som kreves – og fordi jeg vil fortsette å få ting gjort, på vegne av alle som bor her.

Finn Stangnæss (stiller til valg som styremedlem)

Jeg heter Finn Stangnæss, er 37 år gammel og har bodd i Lysejordet Borettslag siden 2016. Jeg er utdannet ingeniør innen elektro og automasjon, og har flere års erfaring fra ledelse i et ingeniørfirma med ca. 400 ansatte. Gjennom min bakgrunn har jeg opparbeidet meg kompetanse innen prosjektstyring, økonomistyring og teknisk vedlikehold – områder som jeg ser er svært relevante for borettslaget, spesielt med tanke på en aldrende bygningsmasse og behovet for langsiktig planlegging.

Min motivasjon for å søke styreplass er et sterkt ønske om å bidra til fellesskapet der jeg bor. Jeg mener at et godt fungerende borettslag ikke bare gir økt bokvalitet for den enkelte, men også styrker trivselen og samholdet i nærmiljøet. Jeg er opptatt av at fellesskapets verdier skal ivaretas på en bærekraftig og kostnadseffektiv måte.

Jeg kan tilby:
- Faglig styrke innen elektro/automasjon og teknisk innsikt, som kan være nyttig ved vurdering og oppfølging av vedlikeholdsprosjekter og tekniske oppgraderinger.
- Erfaring med økonomistyring og budsjettering fra lederstilling, som vil kunne bidra til god økonomisk kontroll og ansvarlig ressursforvaltning.
- Prosjektledererfaring, som gir meg oversikt og evne til å strukturere, følge opp og gjennomføre større og mindre prosjekter effektivt.
- Engasjement og vilje til å bruke tid på å sikre borettslagets beste, både i dag og for fremtiden.

Jeg ser frem til muligheten til å bidra med min kompetanse og mitt engasjement for å styrke driften og fellesskapet i Lysejordet borettslag.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 2.06.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.25
Selskapsnummer: 461 **Selskapsnavn:** LYSEJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Wiker Røstengen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Terje Næss og Marie Garfjeld er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Tillatelse til installasjon av ildsted (vedovn eller gasspeis) i rekkehus

Det åpnes for at rekkehusene kan søke om installering av pipe og ildsted i henhold til forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering

Husordensreglenes § 13, første avsnitt, endres i henhold til forslag. Borettslaget setter også opp skilt, i henhold til forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Omorganisering av biloppstillingsplasser

Andre avsnitt i husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering, endres i henhold til tekst i forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensreglenes § 12 om båndtvang

Husordensreglenes § 12 endres og det skiltes med båndtvang, i henhold til tekst i forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forsøksvis etablering av fartsdumper på nedre gangvei

Det innføres 1 dobbel fartsdump i nordre del av nedre gangvei ved 132-byggene i borettslaget i løpet av 1 sommersesong som en forsøksordning, altså test. Denne vil bestå av 2 gummidumper som hver har kun 2/3-dels veibredde, og med et par meters avstand fra hverandre, og hvor begge starter fra hver sin side av veien.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Ekstra strømuttak til grillplassen

Det settes opp et utendørs, låsbart strømuttak/stikkontakt i tilknytning til nedre elektriske bom sørvest i fellesområdet. Stikket vil kunne brukes til juletrebelysning, slik at grillplassen i sørvest heller kan brukes til julegrantenning.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Vedtak om profesjonell og forutsigbar håndtering av utbyggingssaker

Generalforsamlingen i Lysejordet borettslag vedtar følgende retningslinjer for behandling av utbyggingssaker: 1. Alle utbyggingssaker skal behandles i tråd med gjeldende vedtekter, tidligere vedtak og etablert praksis. 2. Nye eller avvikende krav kan kun innføres dersom de er formelt behandlet og vedtatt av hele styret i styremøte, og kommunisert skriftlig og tydelig til berørte beboere. Enkeltmedlemmer i styret kan ikke fatte nye beslutninger vedrørende byggeprosess og krav på egen hånd. 3. Alle saker skal behandles innen rimelig tid, normalt innen 4 uker fra mottatt komplett søknad. Ved vesentlige forsinkelser skal søker informeres skriftlig med begrunnelse og fremdriftsplan.- 4. Prinsippet om likebehandling skal etterleves i alle saker, i tråd med borettslagets vedtekter og alminnelige forvaltningsprinsipper.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Endring av borettslagets vedtekter §8-1 Styret

Det legges til et 4. punkt i borettslagets vedtekt §8-1 Styret, i henhold til forslagsstillers tekst.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Janette Alvestad (Innstilt av valgkomiteen og flertall i styret)

☐ Finn Stangnæss

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eirik Gramstad

☐ Jan Robert Søderstrøm

Sak 15 Valg av valgkomité

Medlem Valgkomiteen (kun 3 skal velges)

☐ Marie Garfjeld

☐ Eirik Gramstad

☐ Sondre Hopland

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Unni Skjelnes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Janette Alvestad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Lysejordet Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 141.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Benkeforslag fra Gunvor Leirbukt:

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

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

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

- Oppdatering til vanlig lønn for sameier

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

Antall stemmer for vedtak 1: **41**

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

6. Forslag om inngangssystem

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

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

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

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

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

vårt, og både mengden trafikk og hastigheten som noen kjører

kan føre til farlige situasjoner.

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

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

de eventuelt kjører inn i borettslaget. Da kan beboeren guide

sjåføren dersom kjøringen strengt tatt er nødvendig.

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

åpnet porten dersom det kommer klager på kjøringen internt i

borettslaget.

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

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

fungerer godt.

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Unni Skjelnes (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Skjelnes

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:

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

Valgkomité (1 år)

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

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

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Unni Skjelnes (90 stemmer)

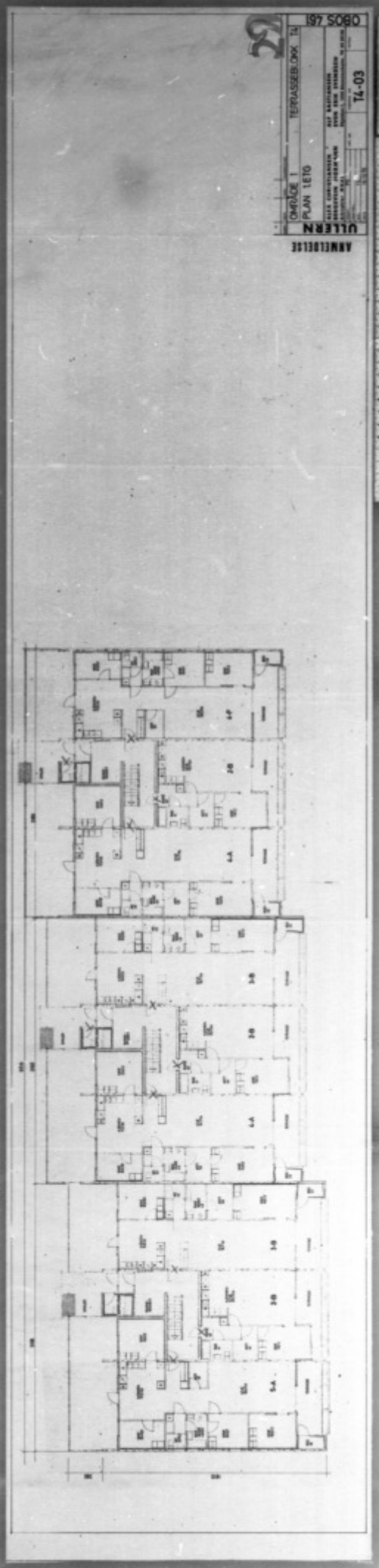
Følgende stilte til valg:
Unni Skjelnes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Janette Alvestad (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janette Alvestad

VÆKER¢VEIEN 130 F-H (T4) - TERRASSEBLOKKER


22
197 5080
ULLERN
OMRÅDE 1
PLAN 1.ETG
TERRASSEBYGG
T4-03
TEKNIKKENE EB
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

VÆKER¢VEIEN 118 A-D-122E-F-126A-C-130F-H -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 67 OSLO 5 [illegible]

ØA/LO

KOPI

Oslo, den 20.10.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.955 (465) bl. T1-T2-T3-T4,Vækerøvn. 118 A-D,122 E-F,126 A-C,

Journalnr. 75/3661

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning 130 F-H
7.6.82

Bygningens art
Terrasseblokker

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

Byggemelder
Ark.ene Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende
Stiansen Entreprenørfirm. A/S, Hoffsveien 30, Oslo 2

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.
Ø. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Erland Morud
VÆKERØVEIEN 130H

Dato: 13.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514129
8590403

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 955

Vi viser til bestilling av 20250613 for VÆKERØVEIEN 130H.

GNR. 28 BNR. 955

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1977.

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

22175 m²

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

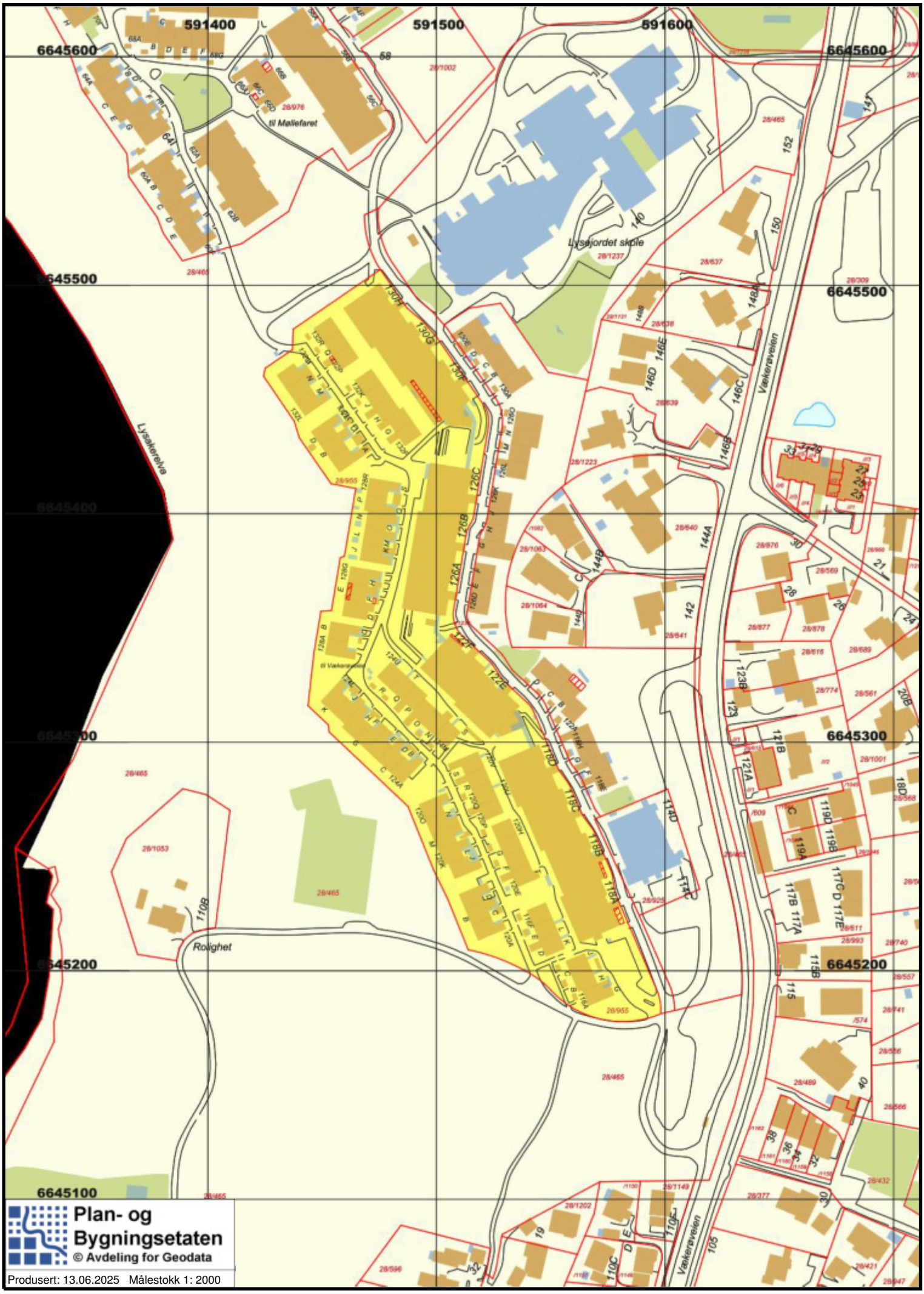
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 13.06.2025 Målestokk 1: 2000

ORTOFOTO



Vækerøveien 130 H Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 13.06.2025

OVERSIKTSKART

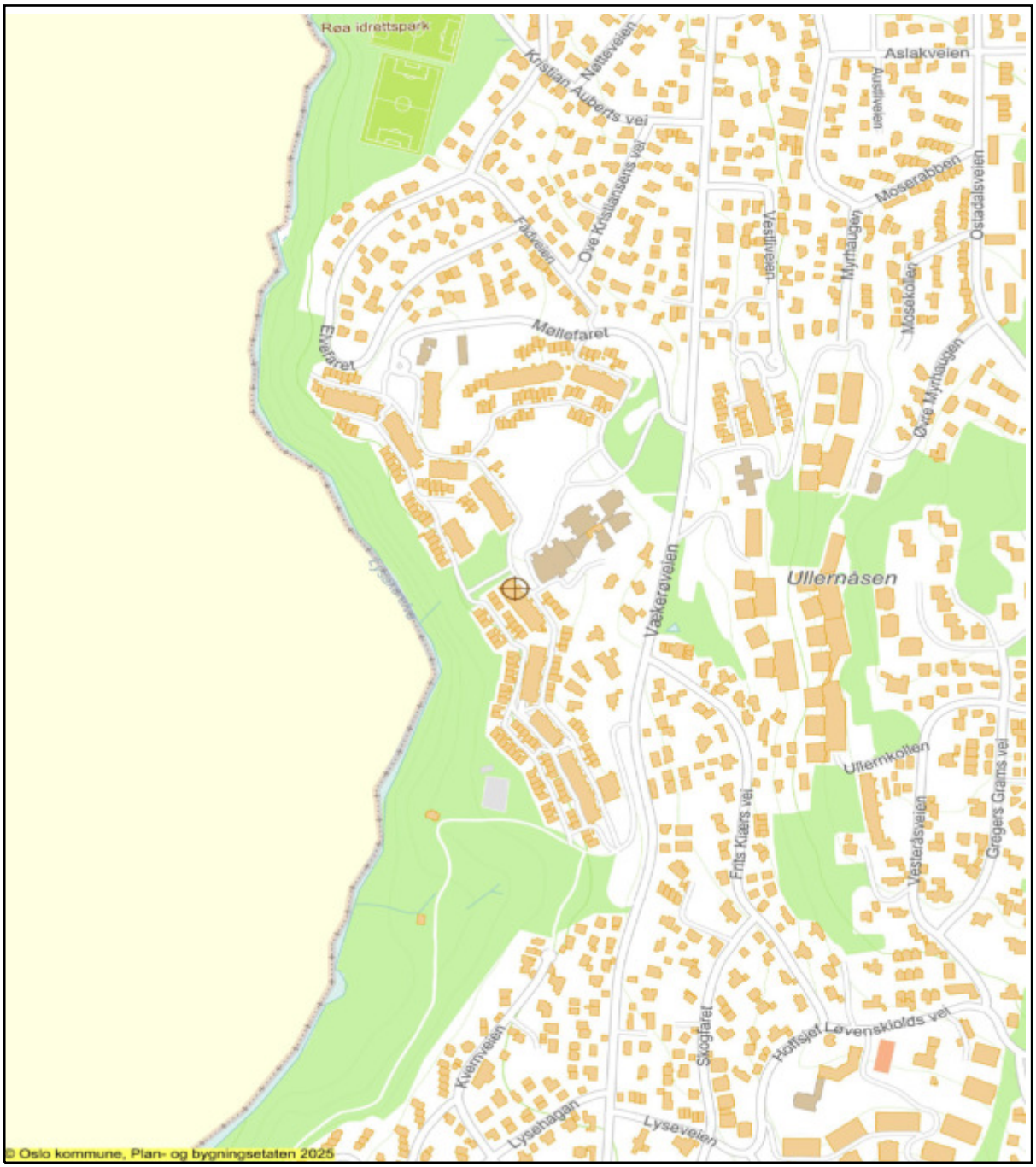
Oversiktskart

Adr.: Vækerøveien 130 H

Gnr bnr : 28 / 955

Bydel : ULLERN

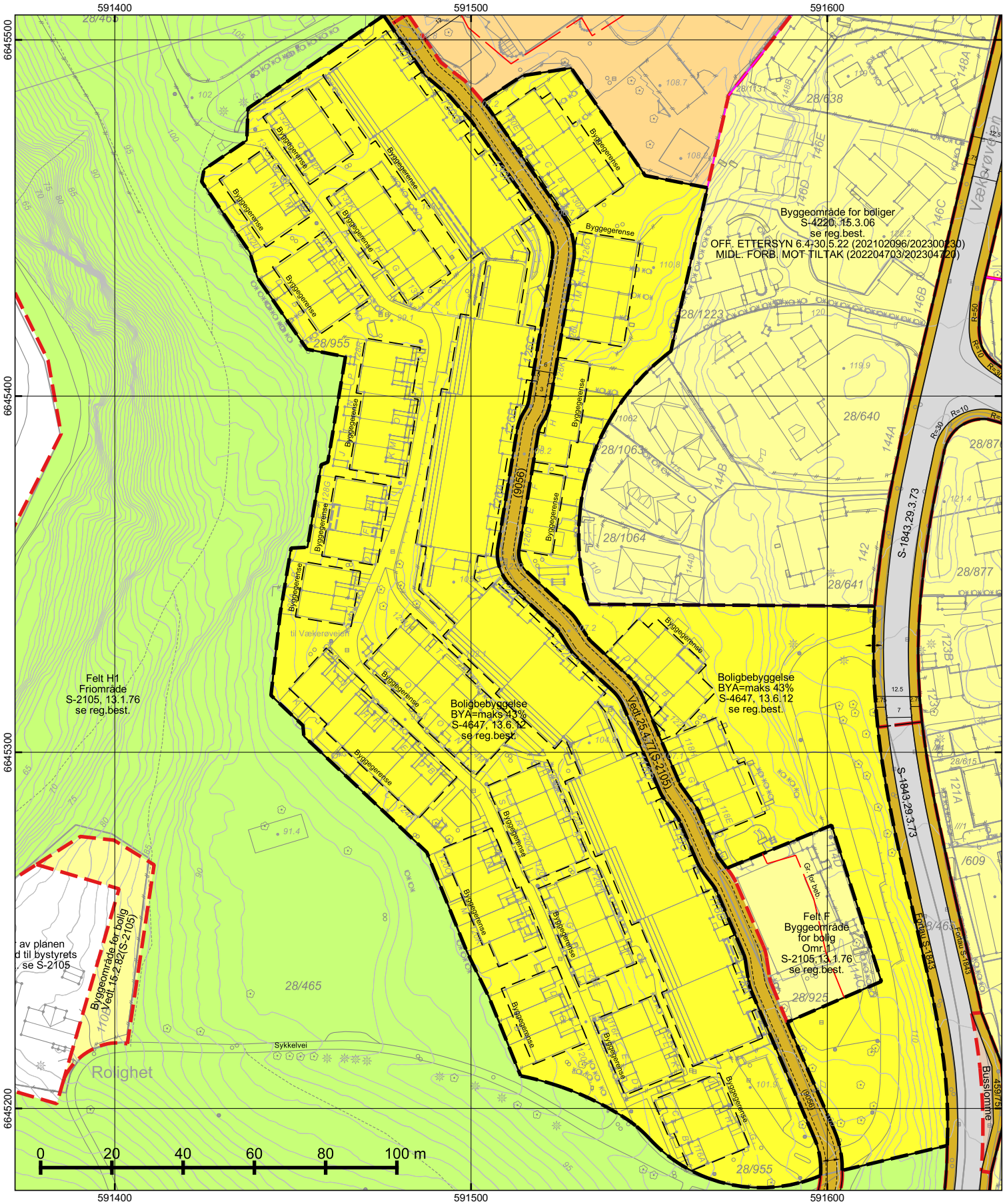
Skolekrets (2020/2021): Lysejordet



Dato: 13.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144560/ 86514129
Adresse: VÆKERØVEIEN 130H
Gnr/Bnr: 28/955

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006272
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

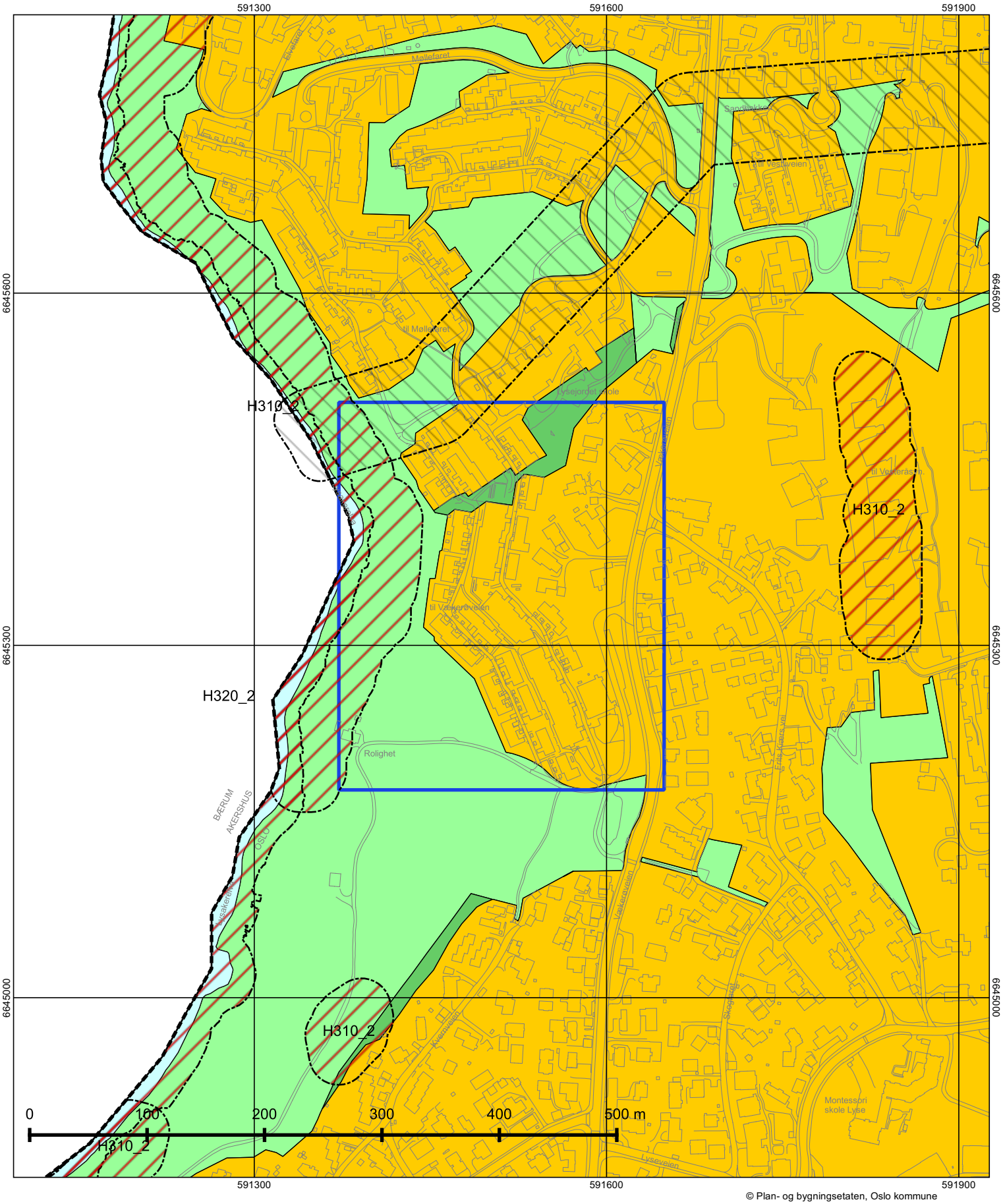
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144560/ 86514129
Adresse: VÆKERØVEIEN 130H
Gnr/Bnr: 28/955

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006272
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144560/86514129
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006272

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-4647

Oslo

S-4647

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

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

Dokumentet består av 21 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates utgraving av kjeller under nye tilbygg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekkehus type C kan utvides med utbyggingsløsning C1.

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

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

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

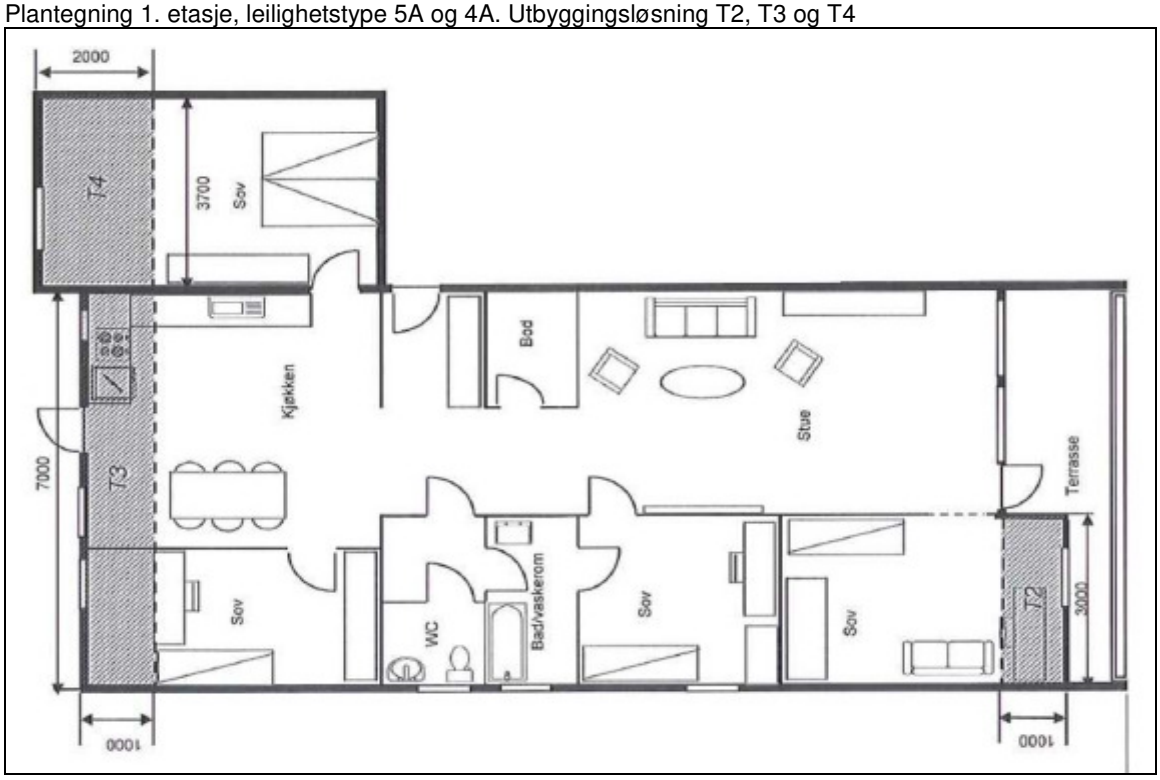
§ 9. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

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

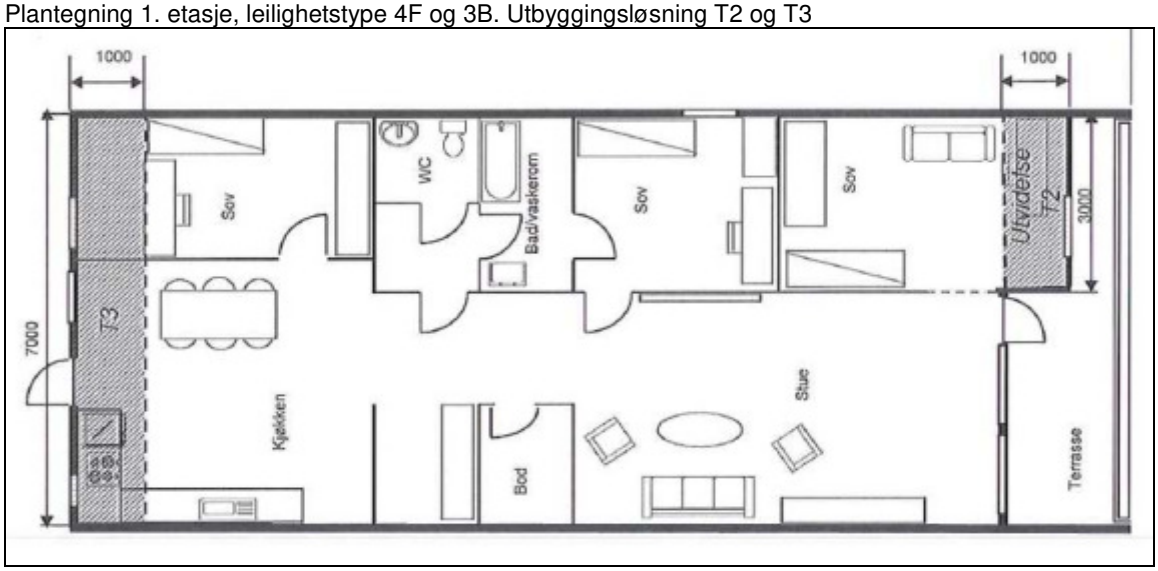
Terrasseblokker
Orienteringsfigur:



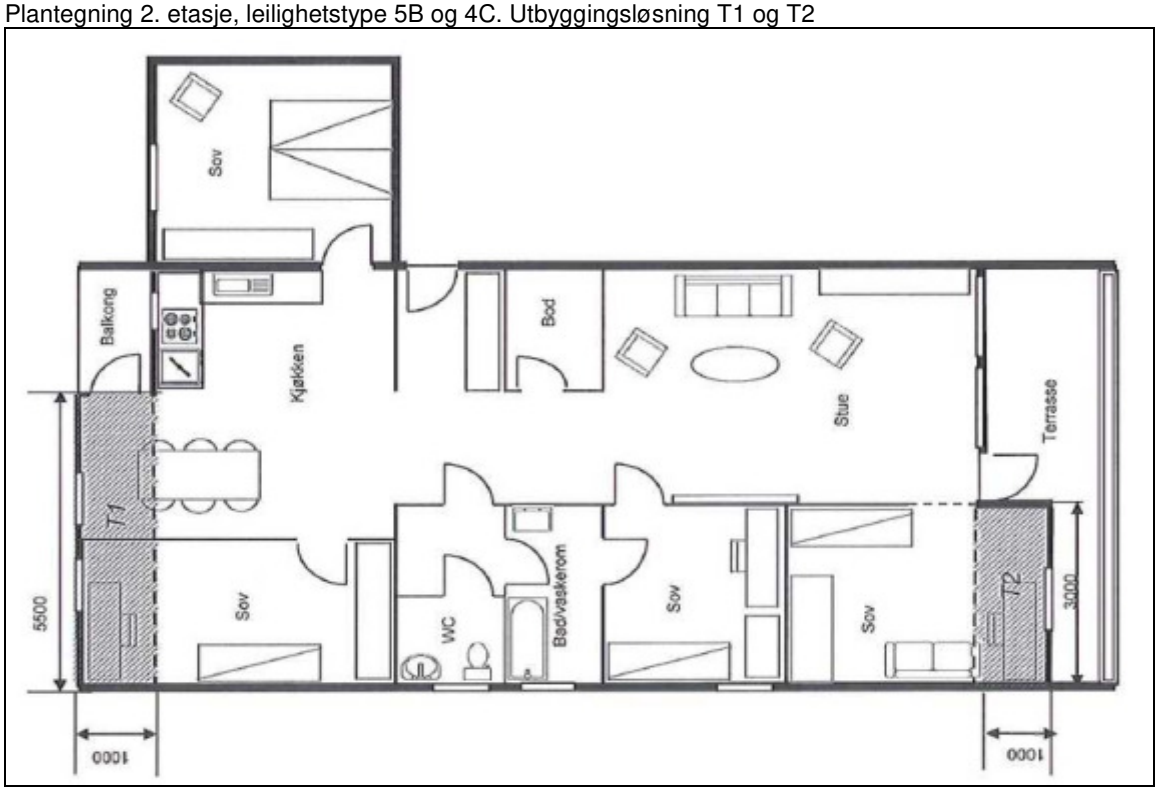
Plantegning 1. etasje, leilighetstype 5A og 4A. Utbyggingsløsning T2, T3 og T4



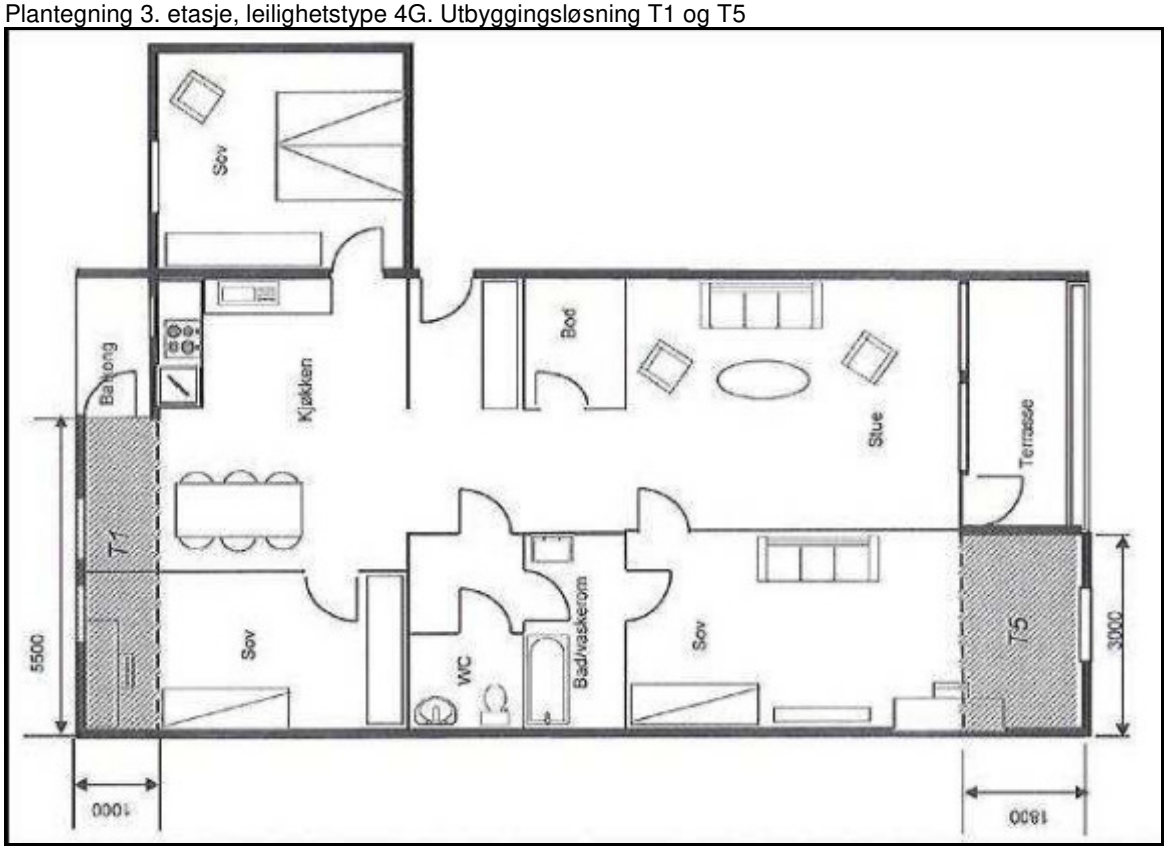
Plantegning 1. etasje, leilighetstype 4F og 3B. Utbyggingsløsning T2 og T3



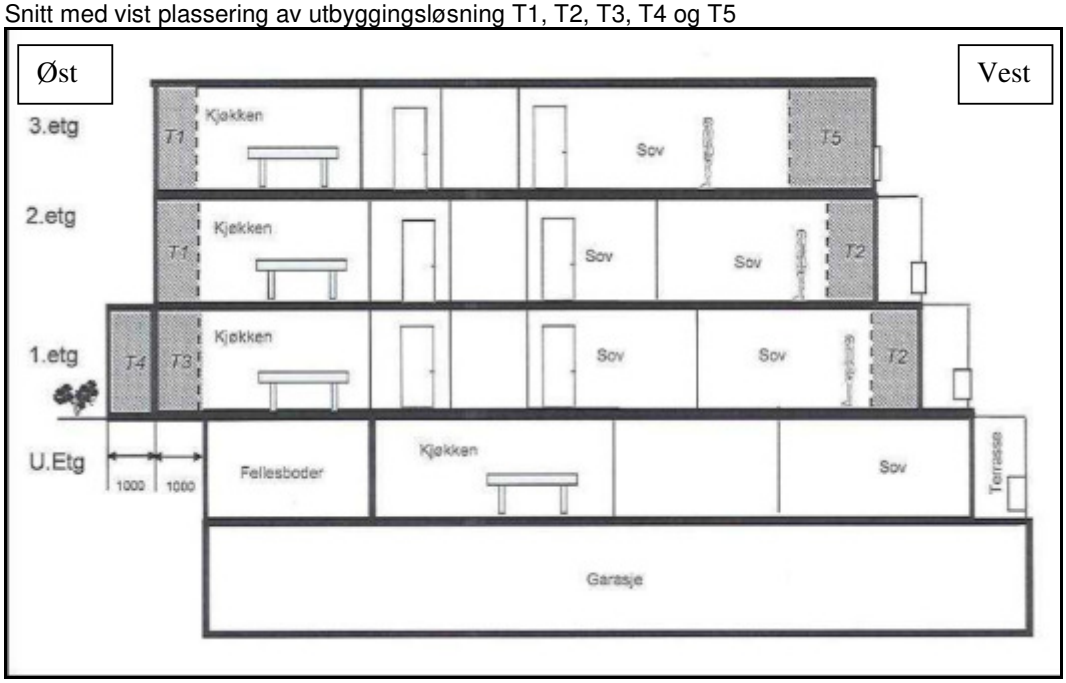
Plantegning 2. etasje, leilighetstype 5B og 4C. Utbyggingsløsning T1 og T2



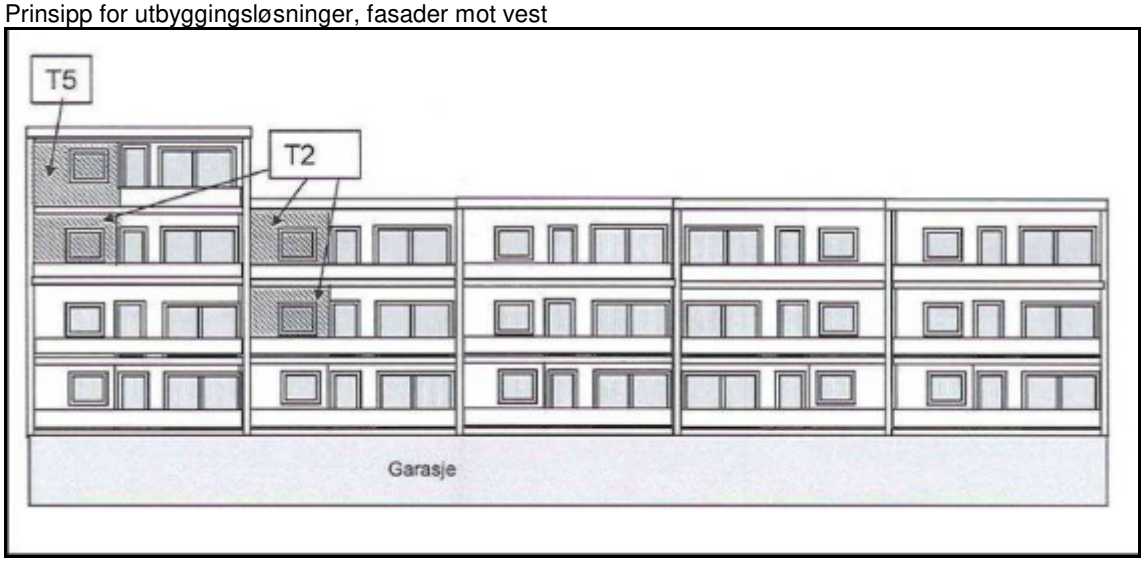
Plantegning 3. etasje, leilighetstype 4G. Utbyggingsløsning T1 og T5



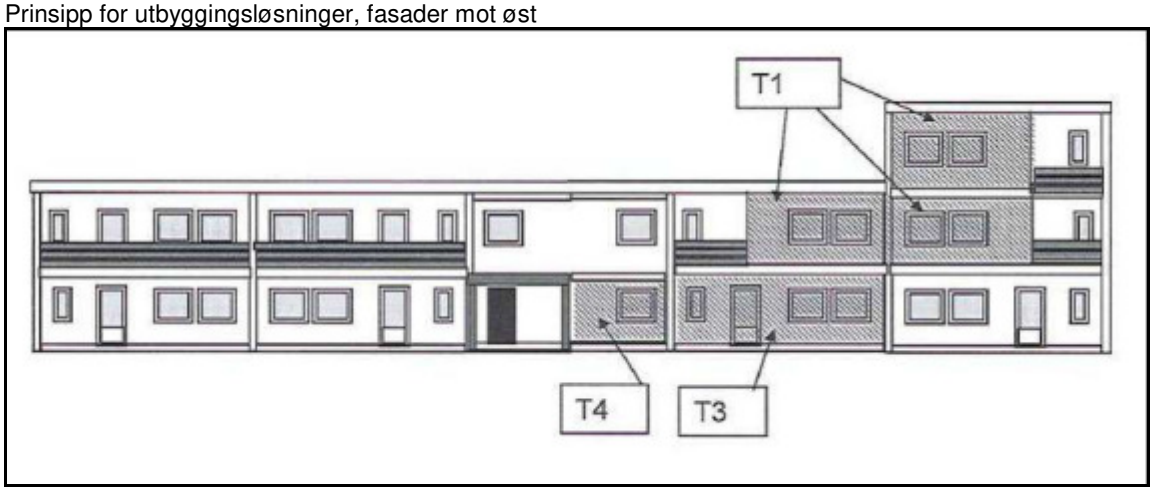
Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning T1, T2, T3, T4 og T5



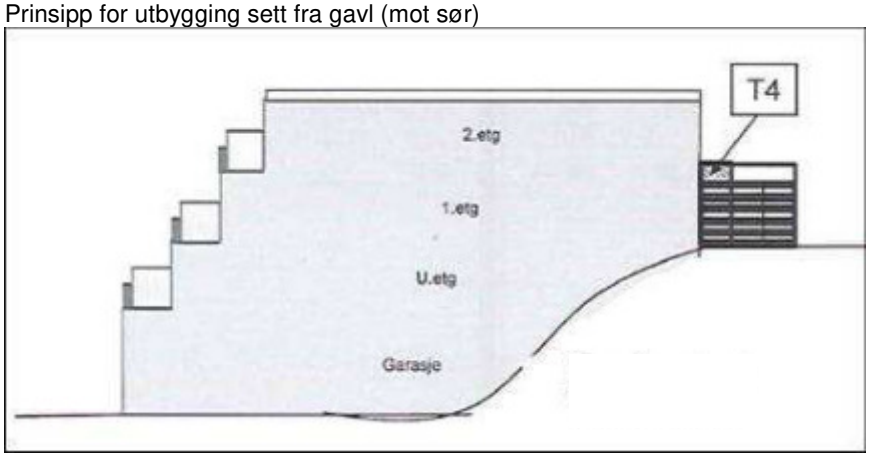
Prinsipp for utbyggingsløsninger, fasader mot vest



Prinsipp for utbyggingsløsninger, fasader mot øst

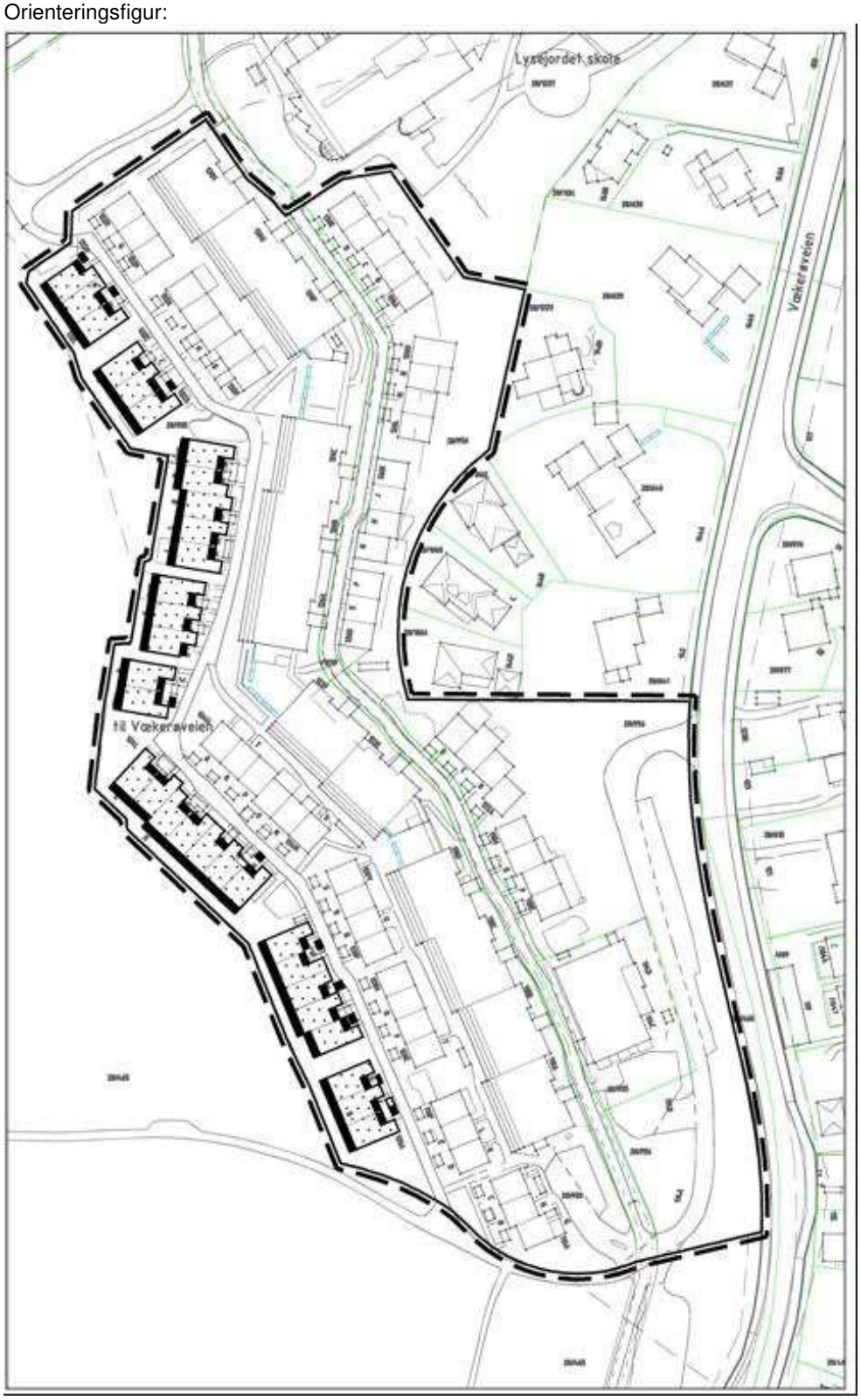


Prinsipp for utbygging sett fra gavl (mot sør)

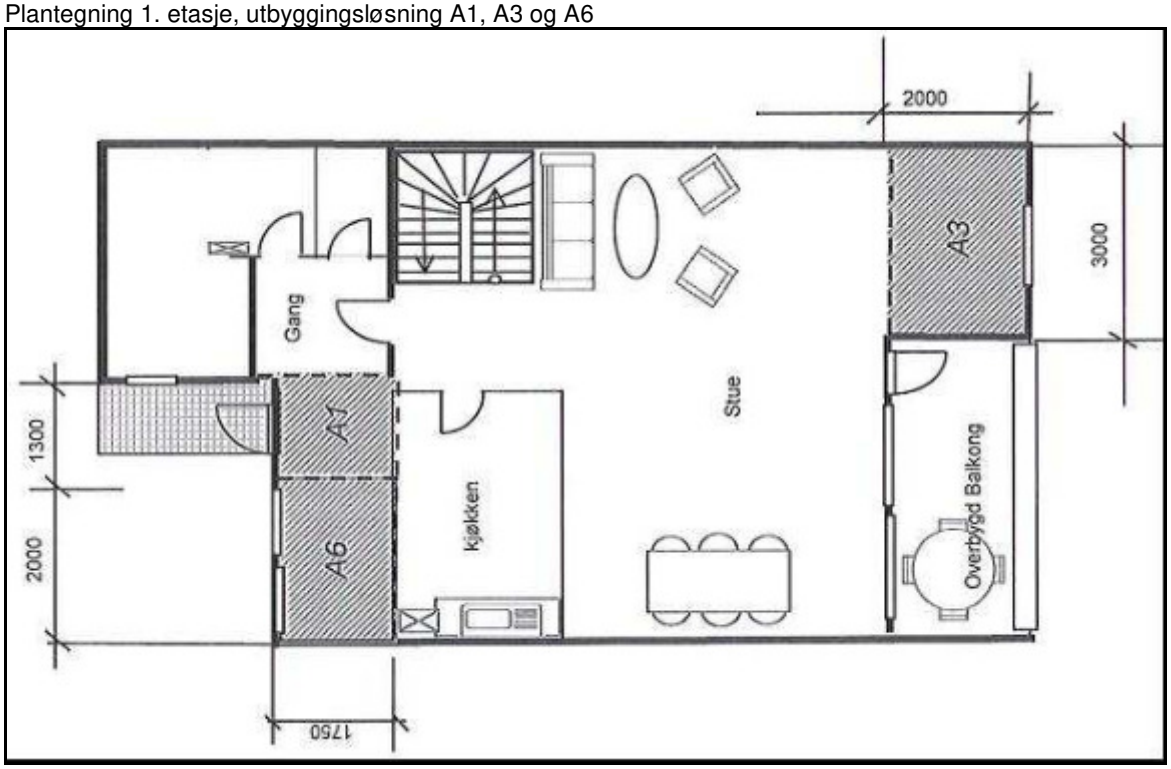


Rekkehus type A

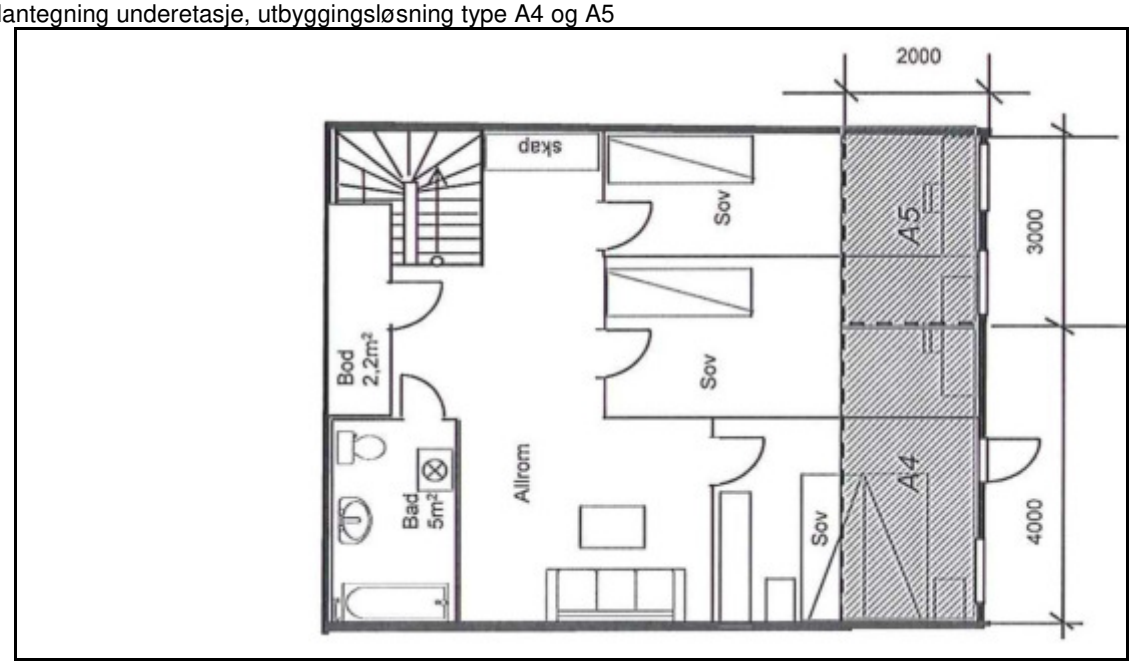
Orienteringsfigur:



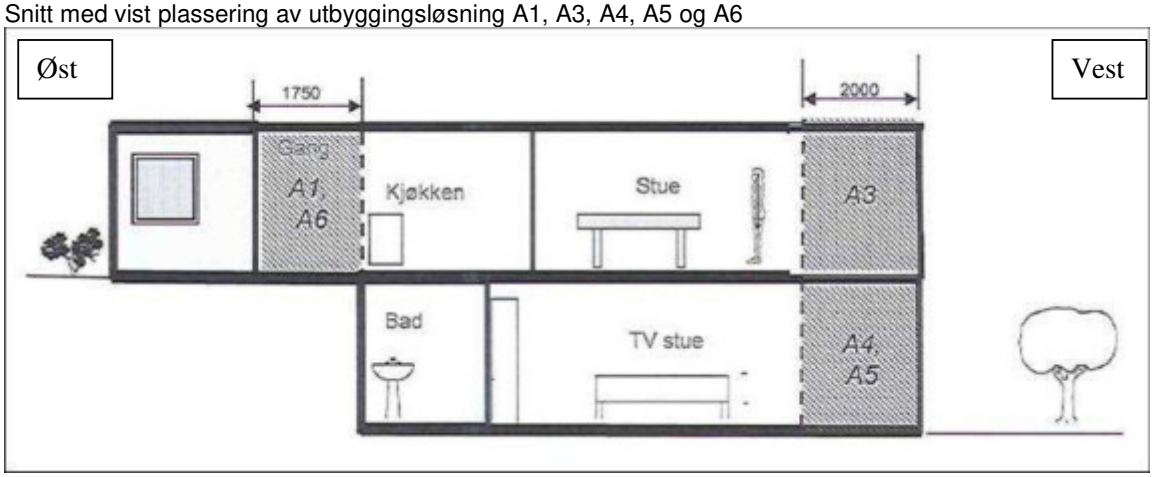
Plantegning 1. etasje, utbyggingsløsning A1, A3 og A6



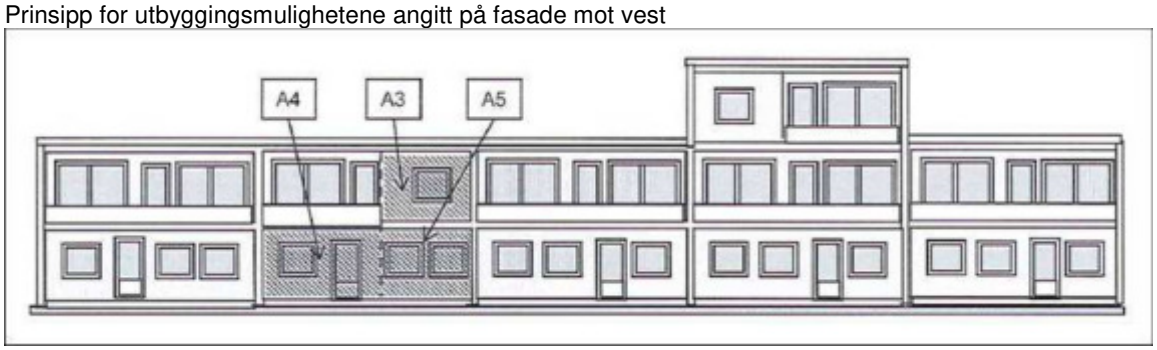
Plantegning underetasje, utbyggingsløsning type A4 og A5



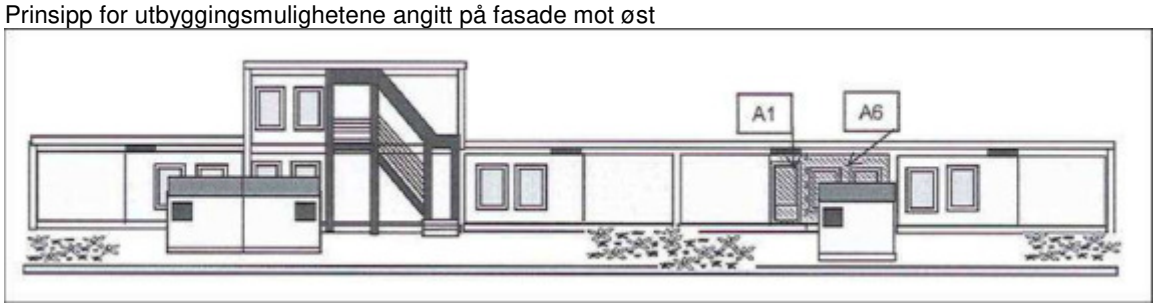
Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning A1, A3, A4, A5 og A6



Prinsipp for utbyggingsmulighetene angitt på fasade mot vest

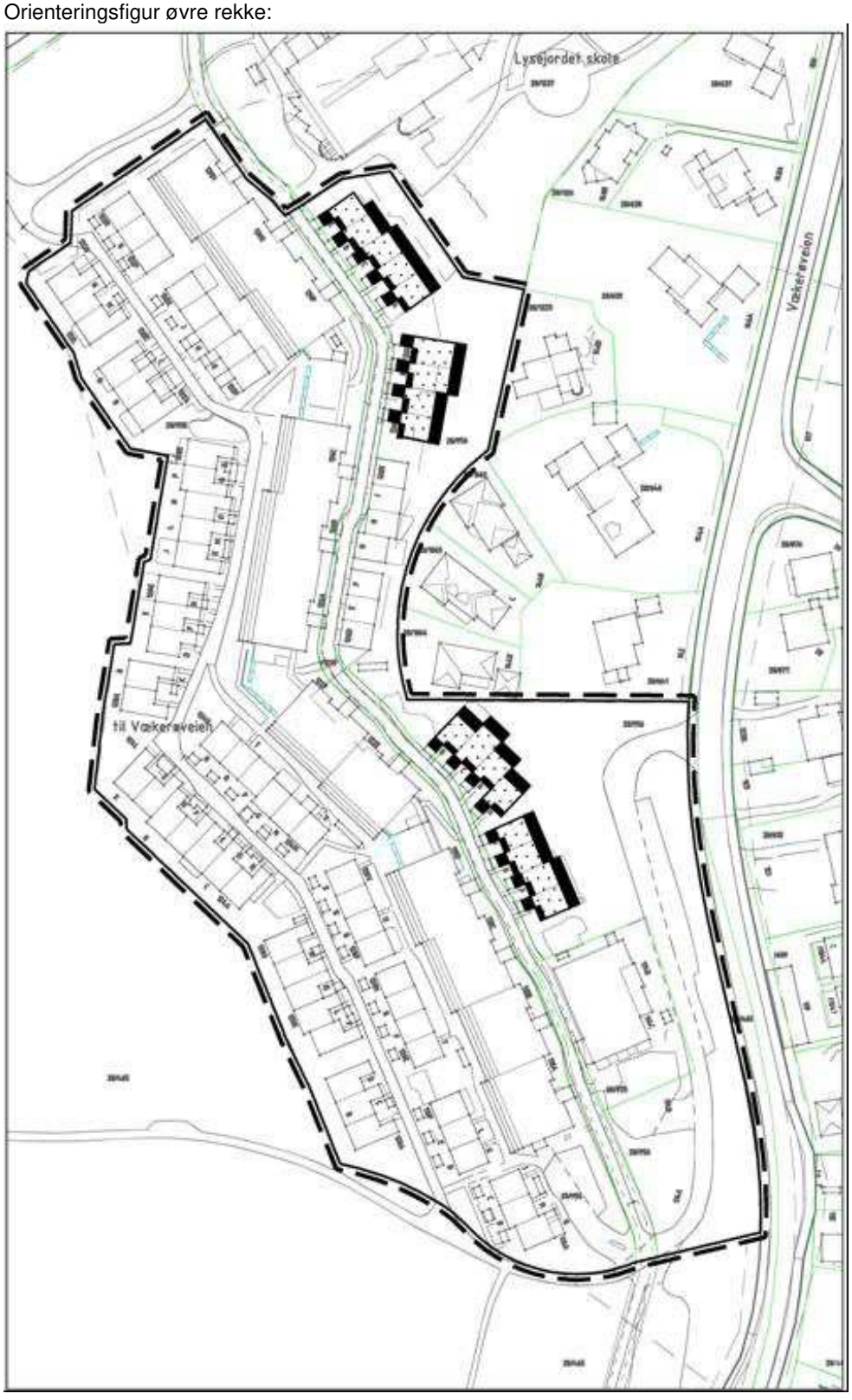


Prinsipp for utbyggingsmulighetene angitt på fasade mot øst

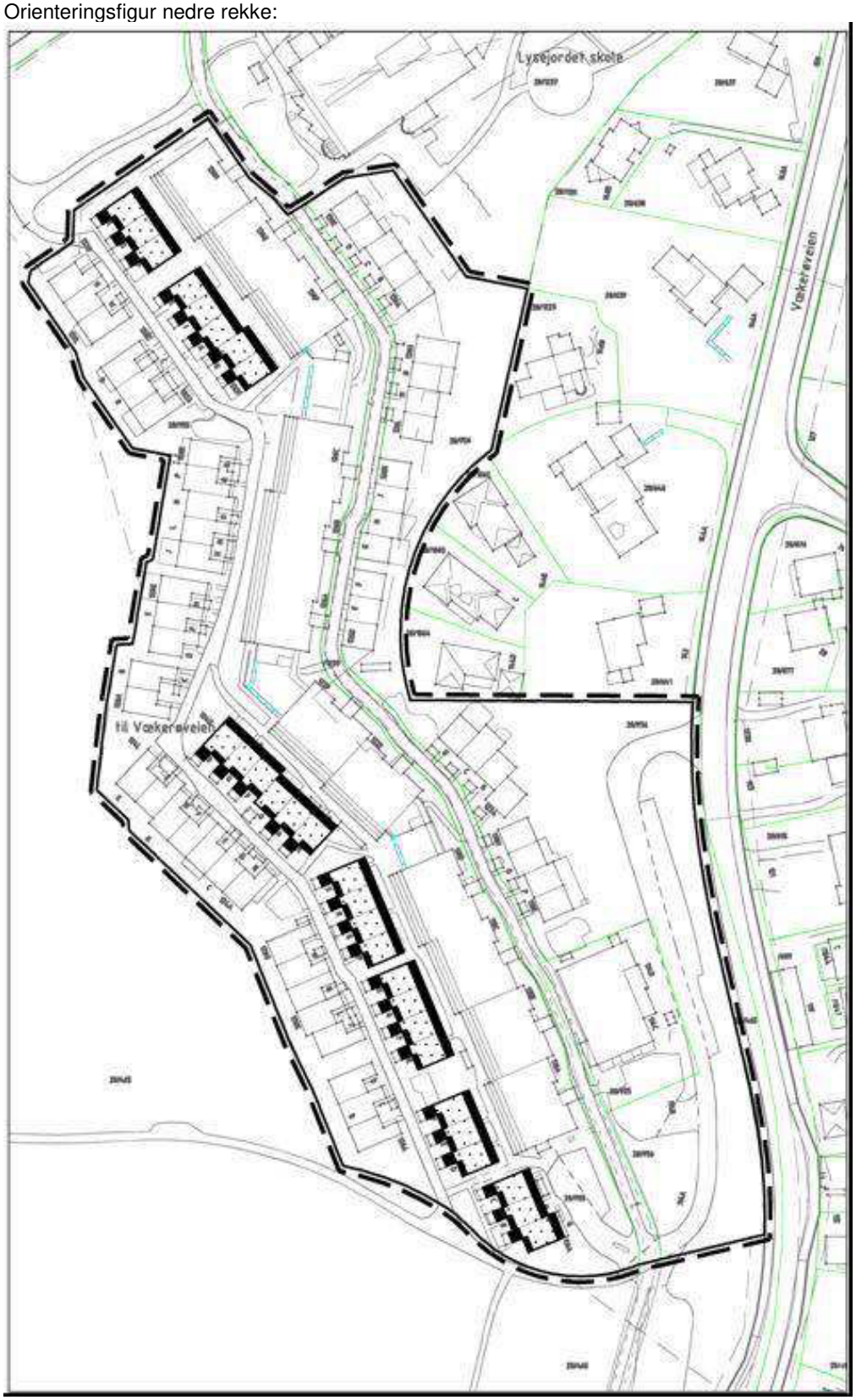


Rekkehus type B

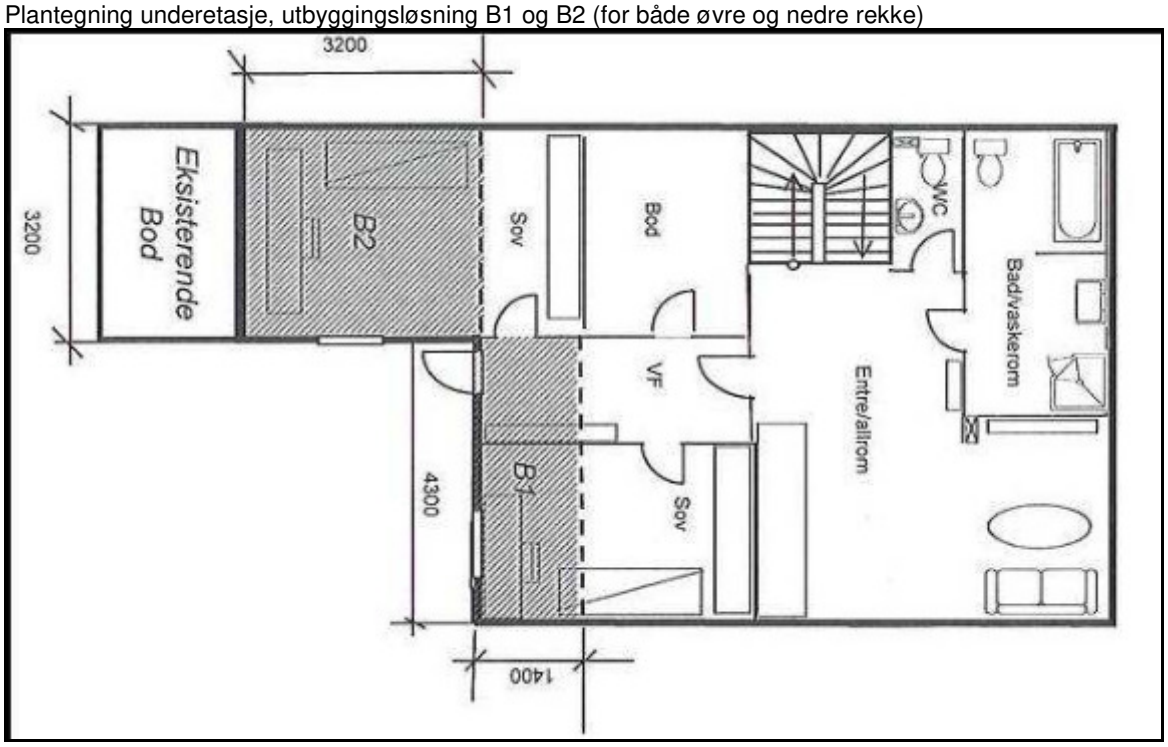
Orienteringsfigur øvre rekke:



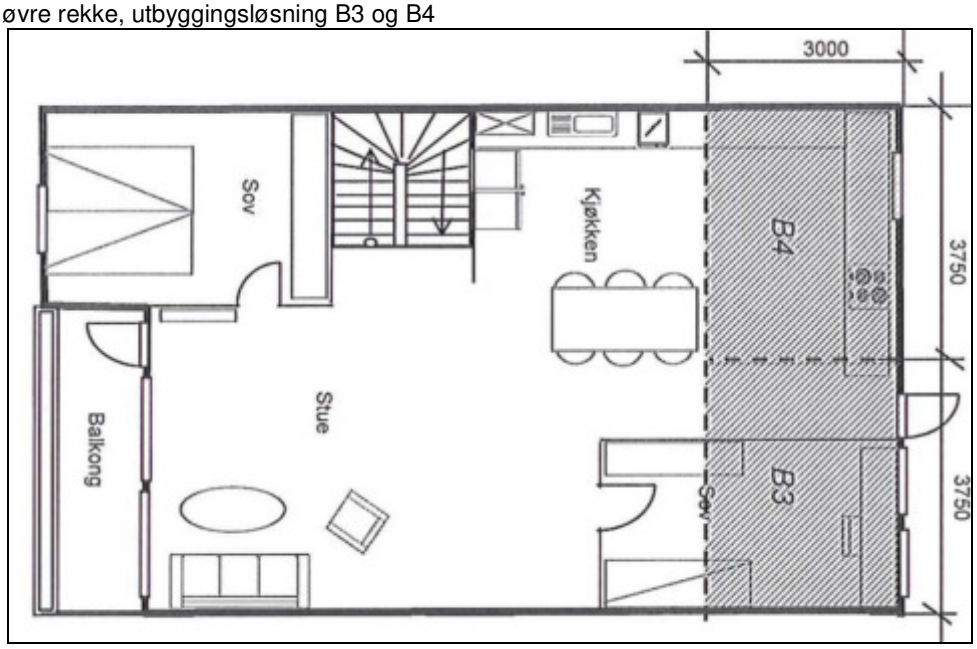
Orienteringsfigur nedre rekke:



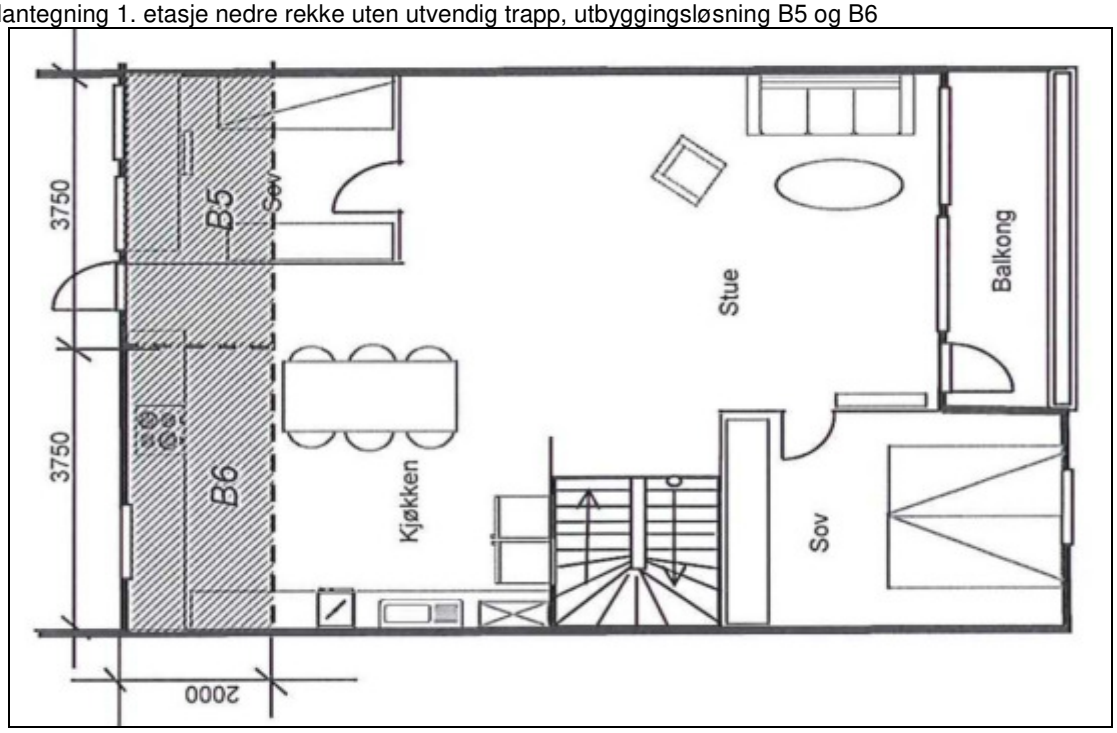
Plantegning underetasje, utbyggingsløsning B1 og B2 (for både øvre og nedre rekke)



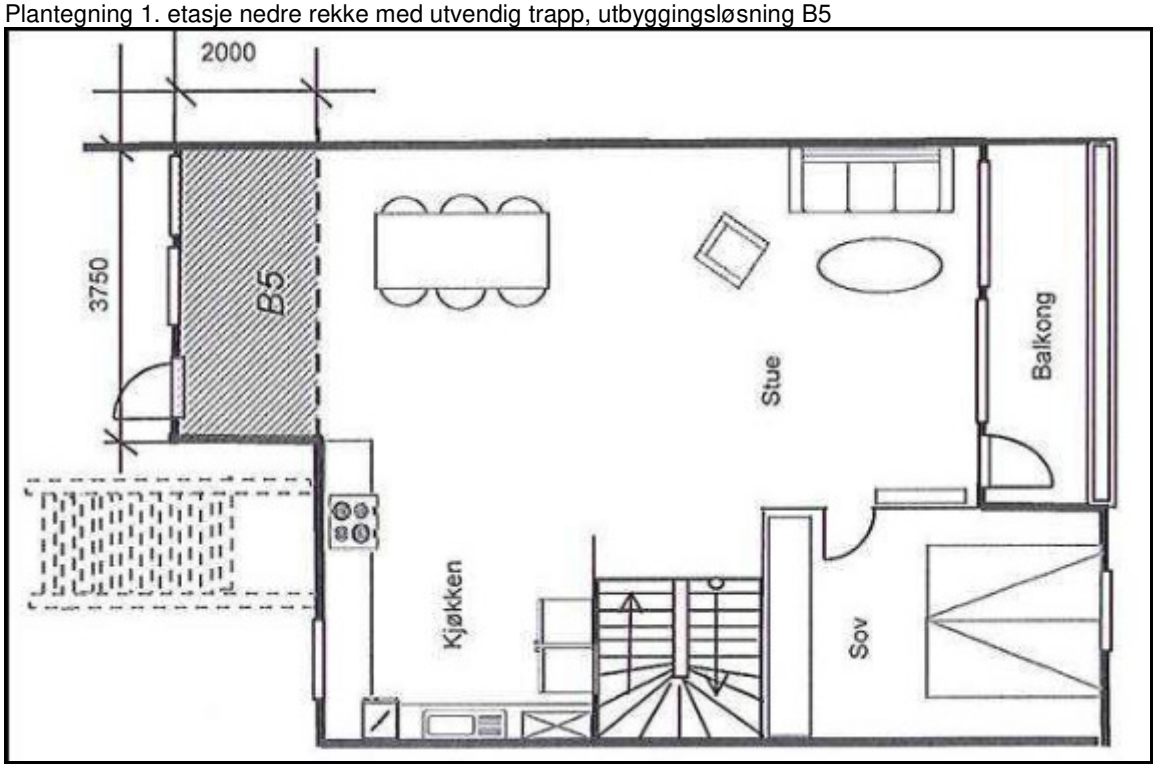
Plantegning 1. etasje øvre rekke, utbyggingsløsning B3 og B4



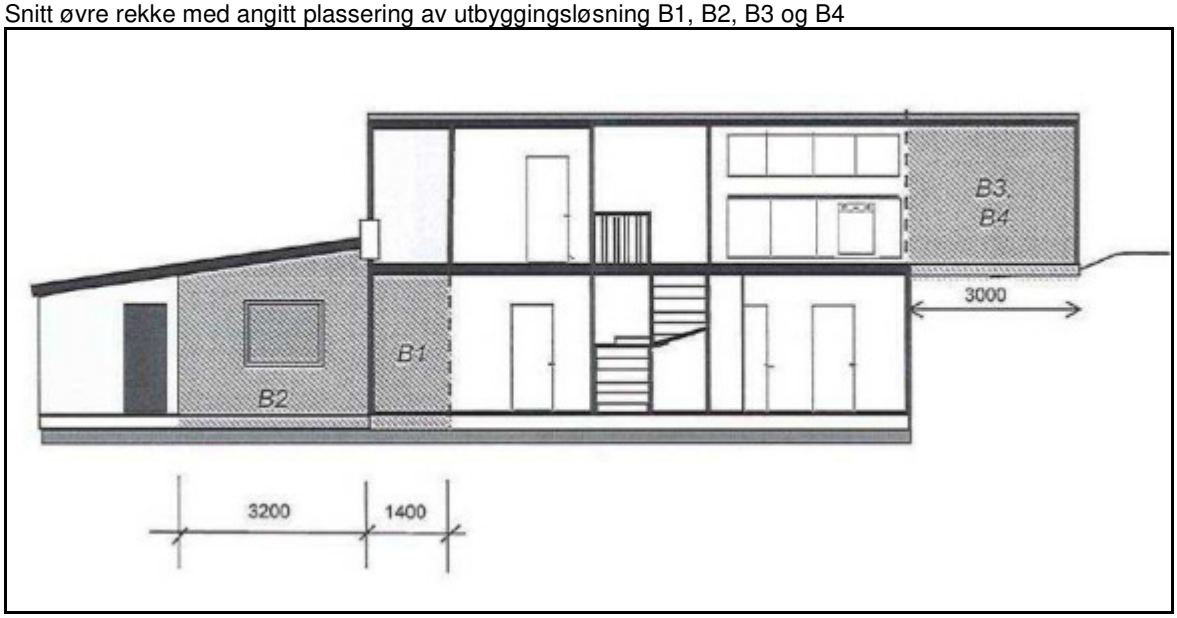
Plantegning 1. etasje nedre rekke uten utvendig trapp, utbyggingsløsning B5 og B6



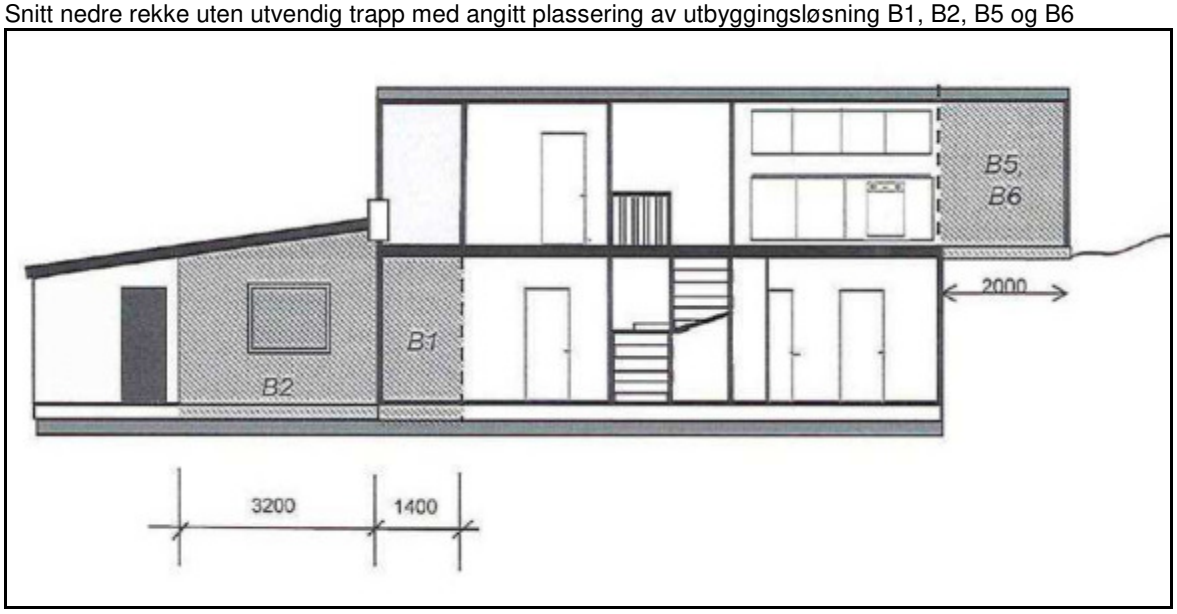
Plantegning 1. etasje nedre rekke med utvendig trapp, utbyggingsløsning B5



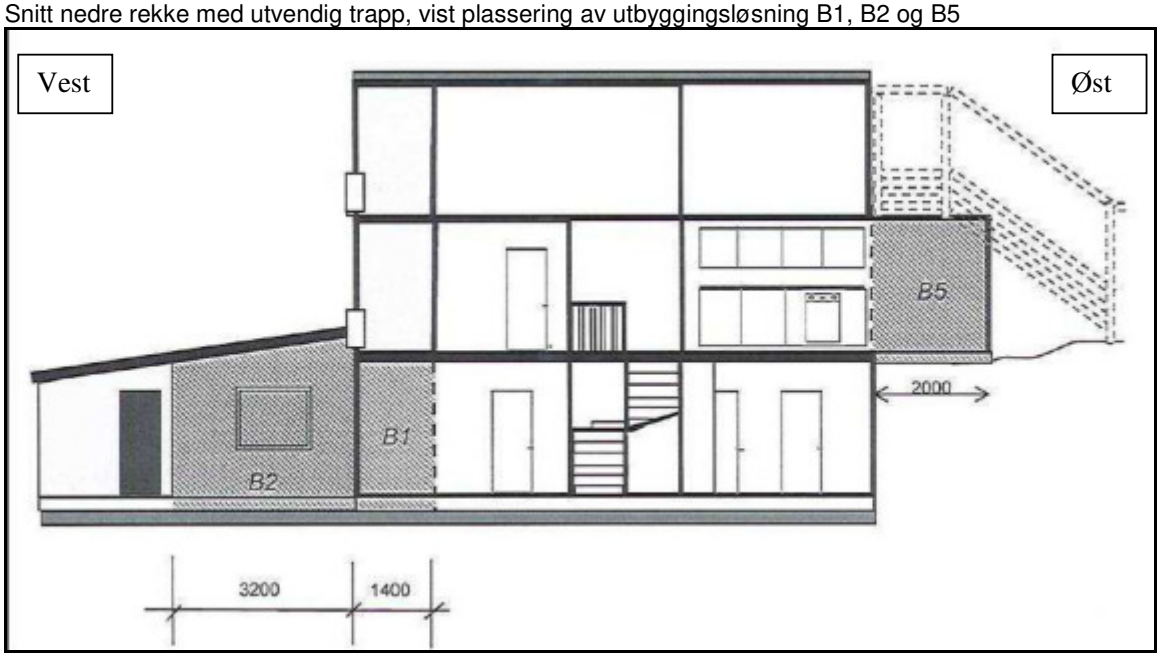
Snitt øvre rekke med angitt plassering av utbyggingsløsning B1, B2, B3 og B4



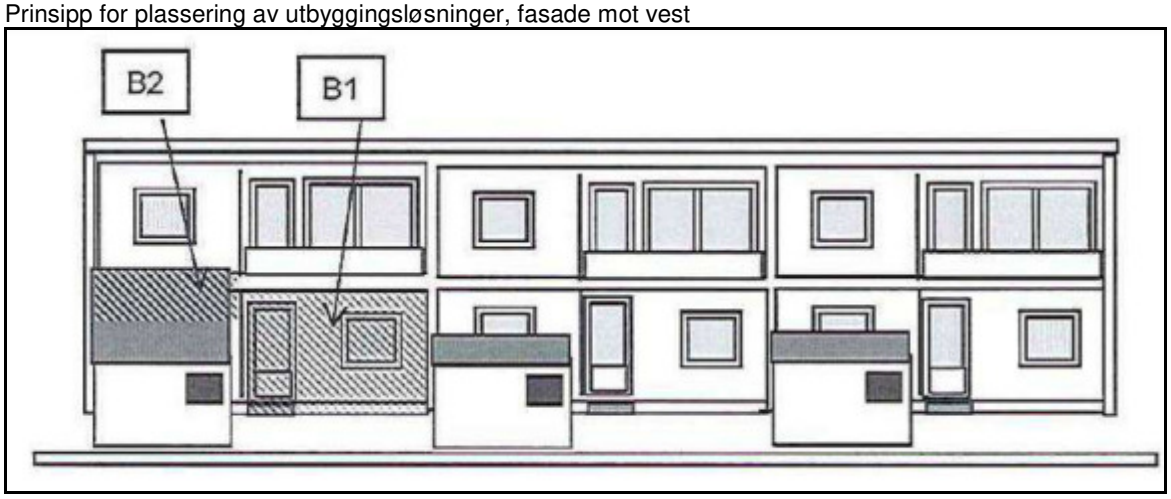
Snitt nedre rekke uten utvendig trapp med angitt plassering av utbyggingsløsning B1, B2, B5 og B6



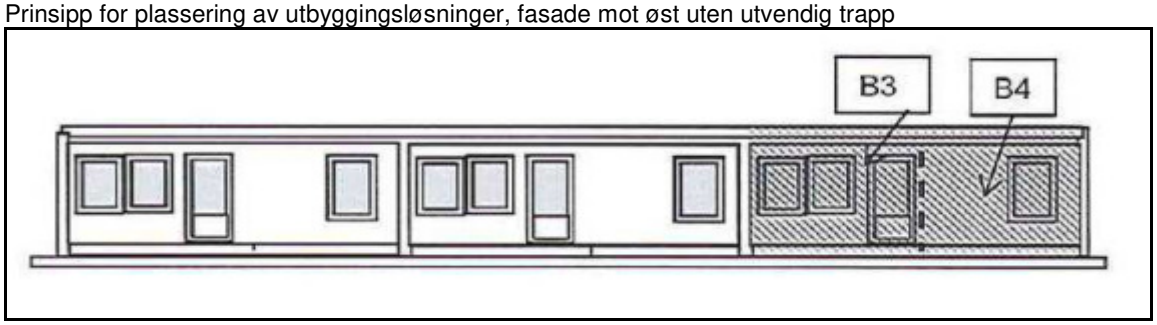
Snitt nedre rekke med utvendig trapp, vist plassering av utbyggingsløsning B1, B2 og B5



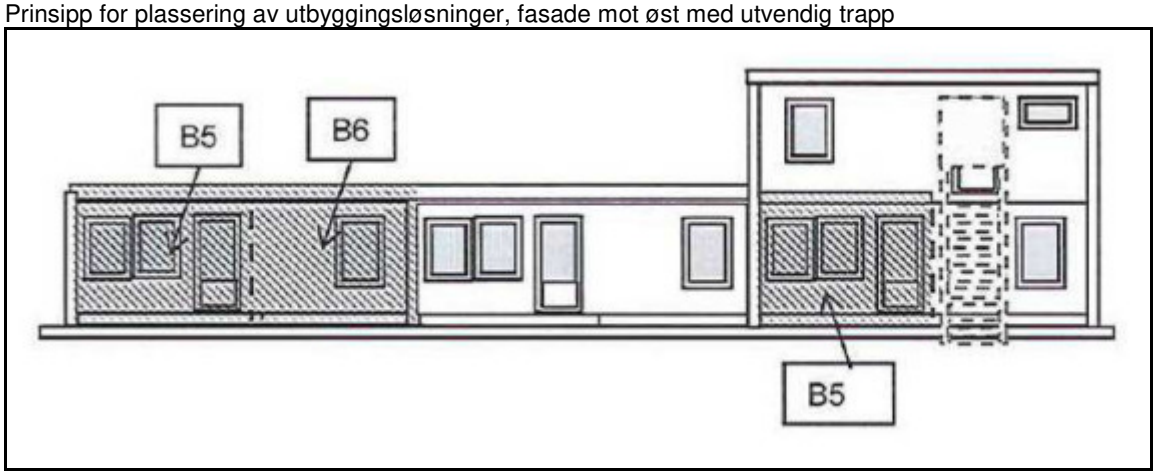
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot vest



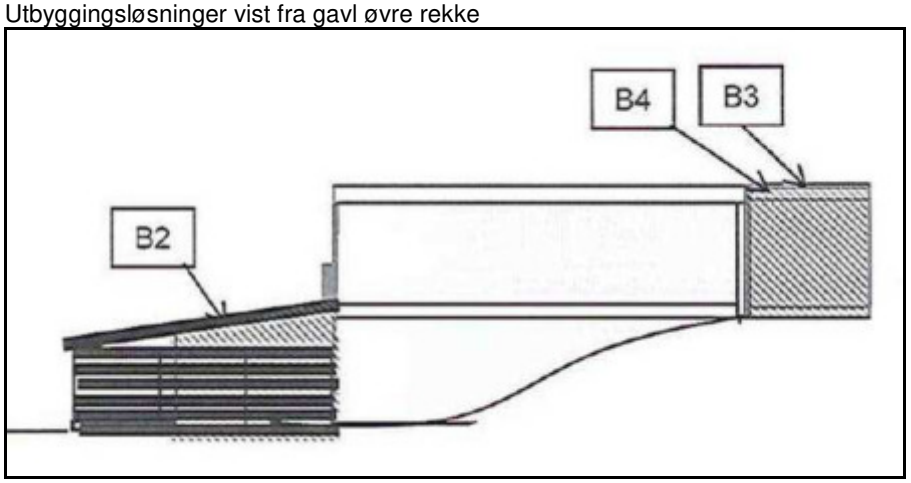
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot øst uten utvendig trapp



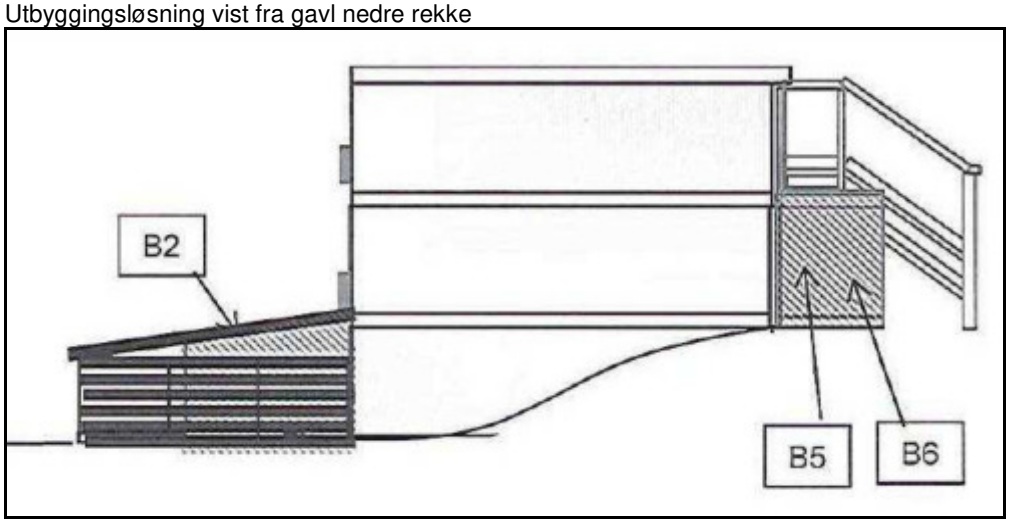
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot øst med utvendig trapp



Utbyggingsløsninger vist fra gavl øvre rekke

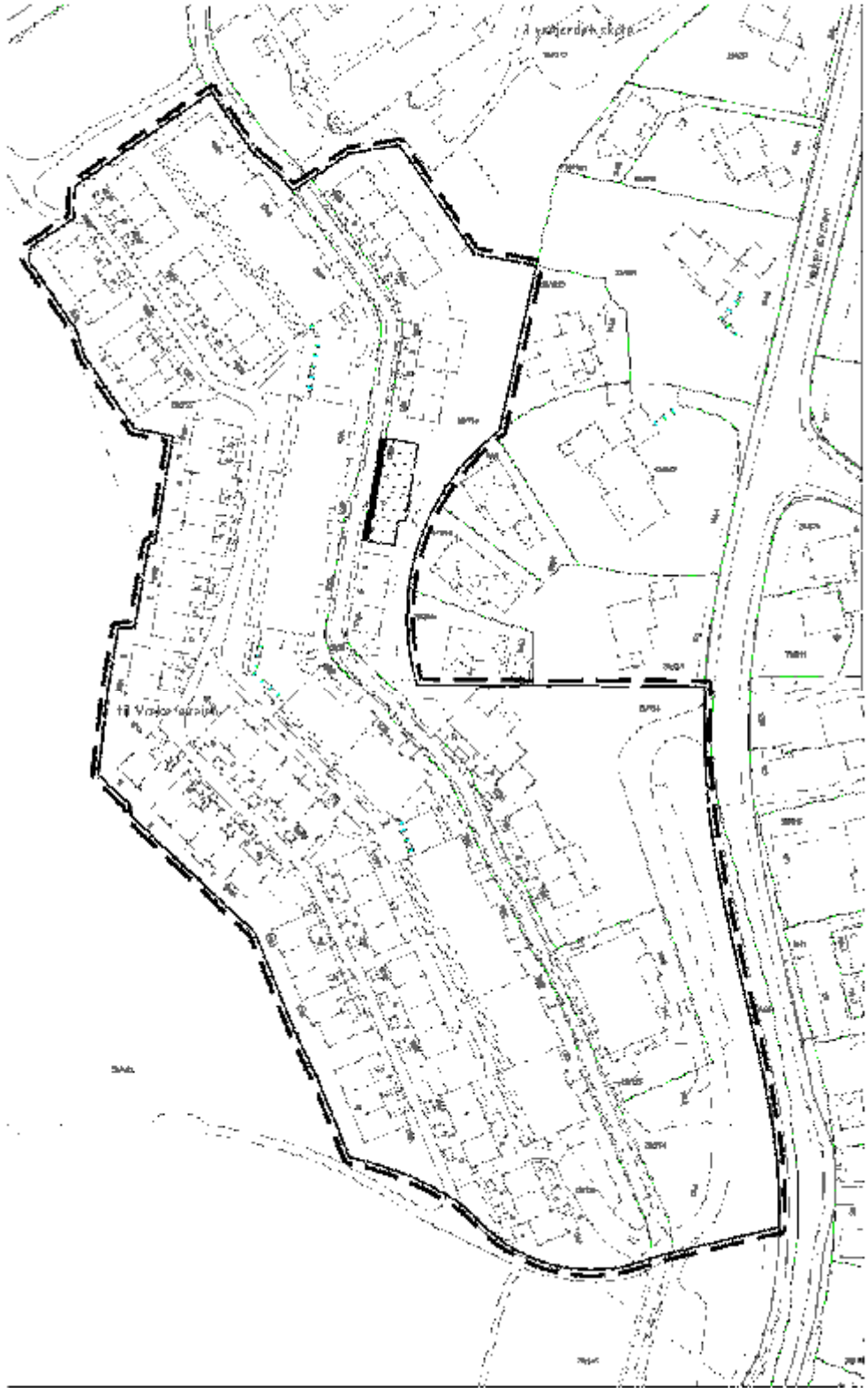


Utbyggingsløsning vist fra gavl nedre rekke

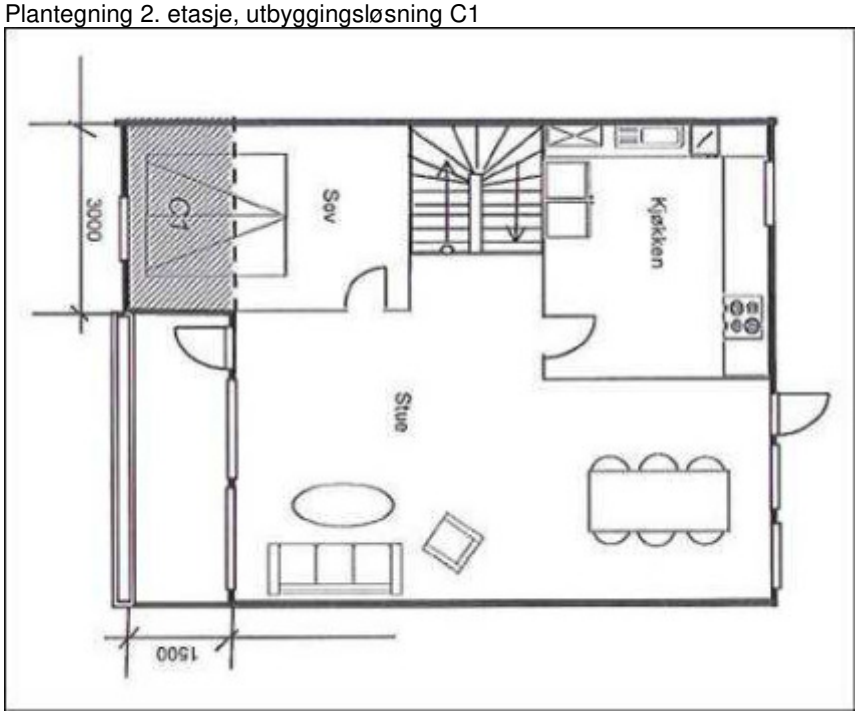


Rekkehus type C

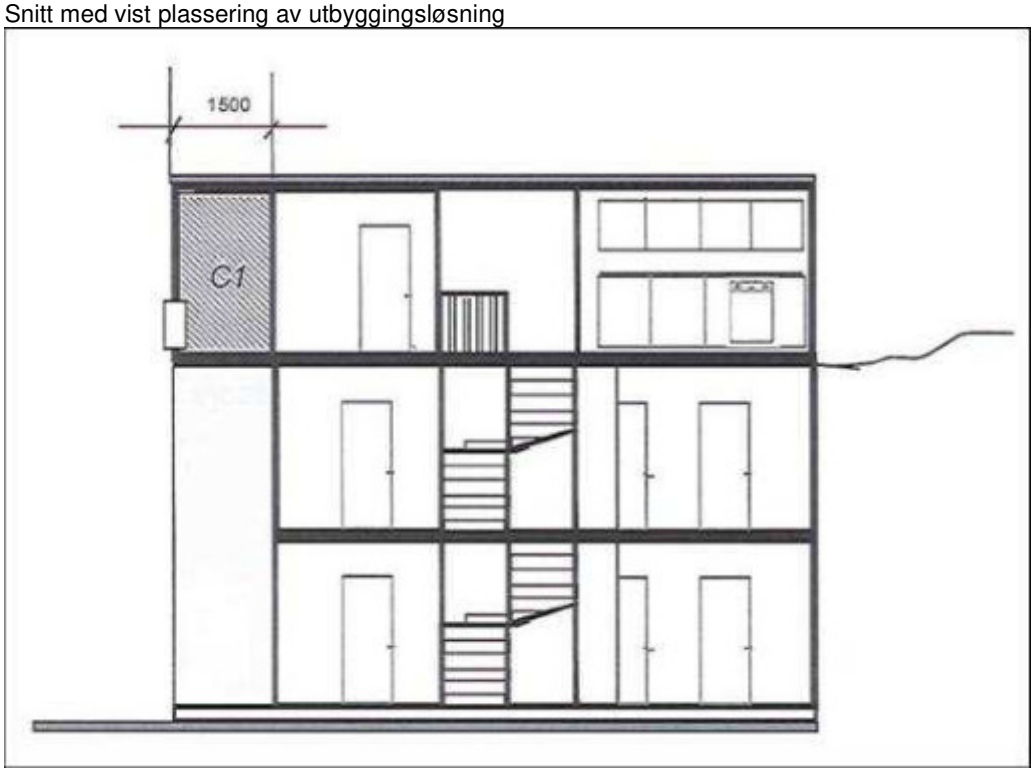
Orienteringsfigur:



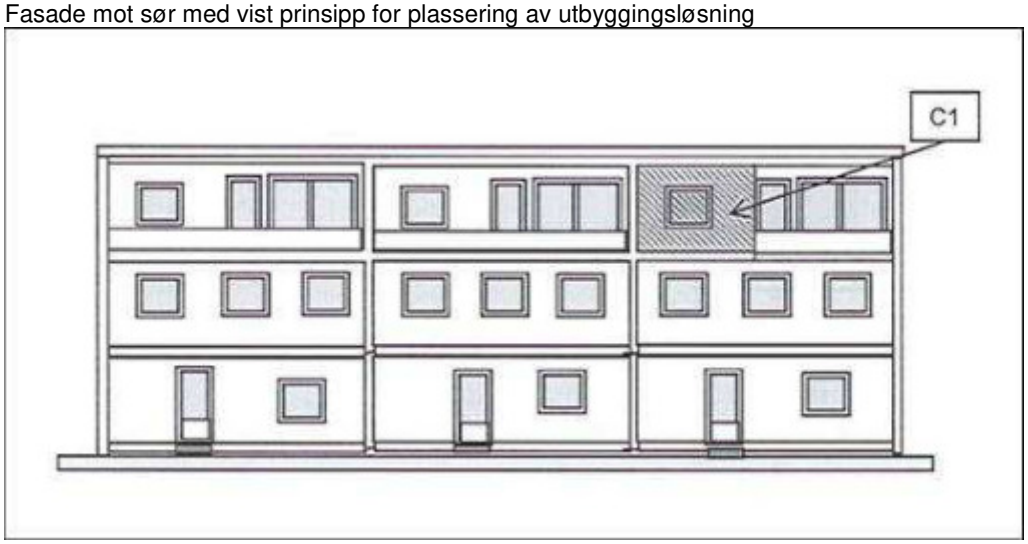
Plantegning 2. etasje, utbyggingsløsning C1



Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning



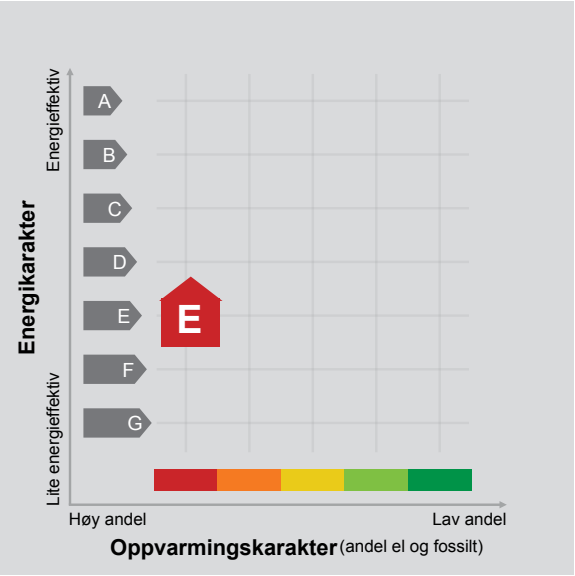
Fasade mot sør med vist prinsipp for plassering av utbyggingsløsning



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 130H
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	955
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81300968
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135535
Dato	16.06.2025
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	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	96
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
Vækerøveien 130H	81300968	H0101	0	0	69

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	93 m²
Totalt BRA	96 m²
Oppvarmet luftvolum	224 m³
U-verdi for yttervegger	0,64 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	83,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,9 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	17,0 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 659 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 996 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 659 kWh/år

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

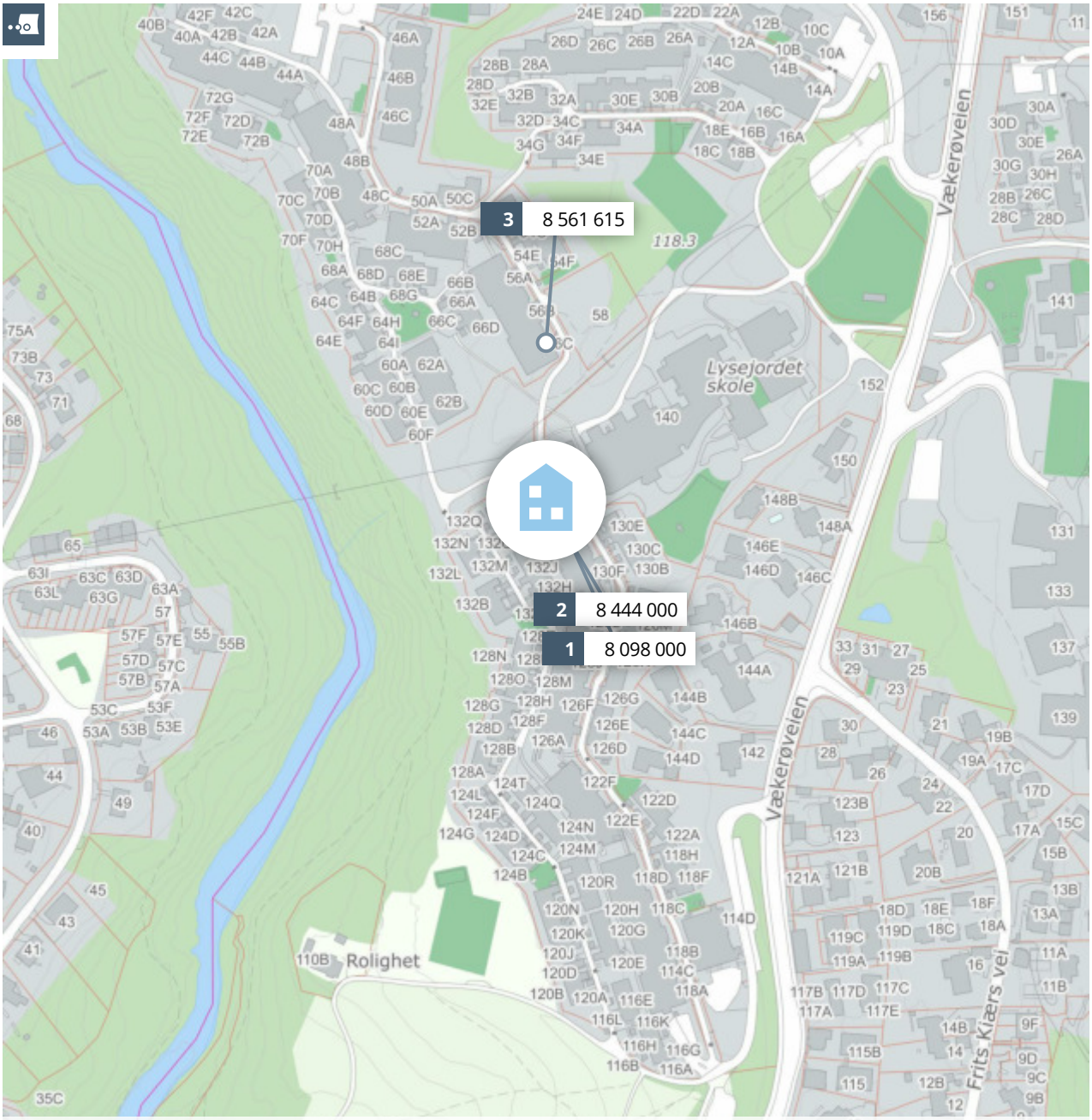
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 659 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 659 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VÆKERØVEIEN 130 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 03.06.2025

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: Henrik Erland Morud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vækerøveien 130 H, 0383 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1978

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

Verdivurdert til

8 500 000

0	8 500 000	86 735
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	4 800
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vækerøveien 130 G 103 m² 1979 2. etg 3 sov				16.11.2023	8 100 000	**8 040 000**	58 000	8 098 000	**78 621**
2	Vækerøveien 130 H 100 m² 1979 3. etg 3 sov				26.03.2025	8 290 000	**8 390 000**	54 000	8 444 000	**84 440**
3	Møllefaret 56 C 100 m² 1979 3. etg 3 sov				26.03.2025	8 300 000	**8 550 000**	11 615	8 561 615	**85 616**

Lys og innbydende leilighet som er omfattende oppusset av dagens eier. Boligen fremstår som moderne og tiltalende med nytt bad, separat toalettrom, kjøkken, gulv og oppgradering av det elektriske anlegget. Øvrige overflater er også pusset opp. Planløsningen er forbedret ved at omkledningsrom er fjernet til fordel for en smart og funksjonell TV-stue.

Uteområdet er oppgradert med ny platting på markterrassen og ny port. Leiligheten har trappefri adkomst og direkte utgang til terrasse fra terreng – en praktisk løsning som passer både for barnefamilier, eldre og unge voksne.

Gjennomgående planløsning gir meget gode lysforhold. Terrasse mot sørvest byr på sol fra ca. kl. 12 til 21 på sommerstid, mens markterrassen har morgensol.

Rolig og barnevennlig beliggenhet innerst på feltet – vis-à-vis Lysejordet skole. Nærområdet byr på flotte turmuligheter langs Lysakerelven, med stier som leder både ned til Sollerudstranda og opp til Bogstad.

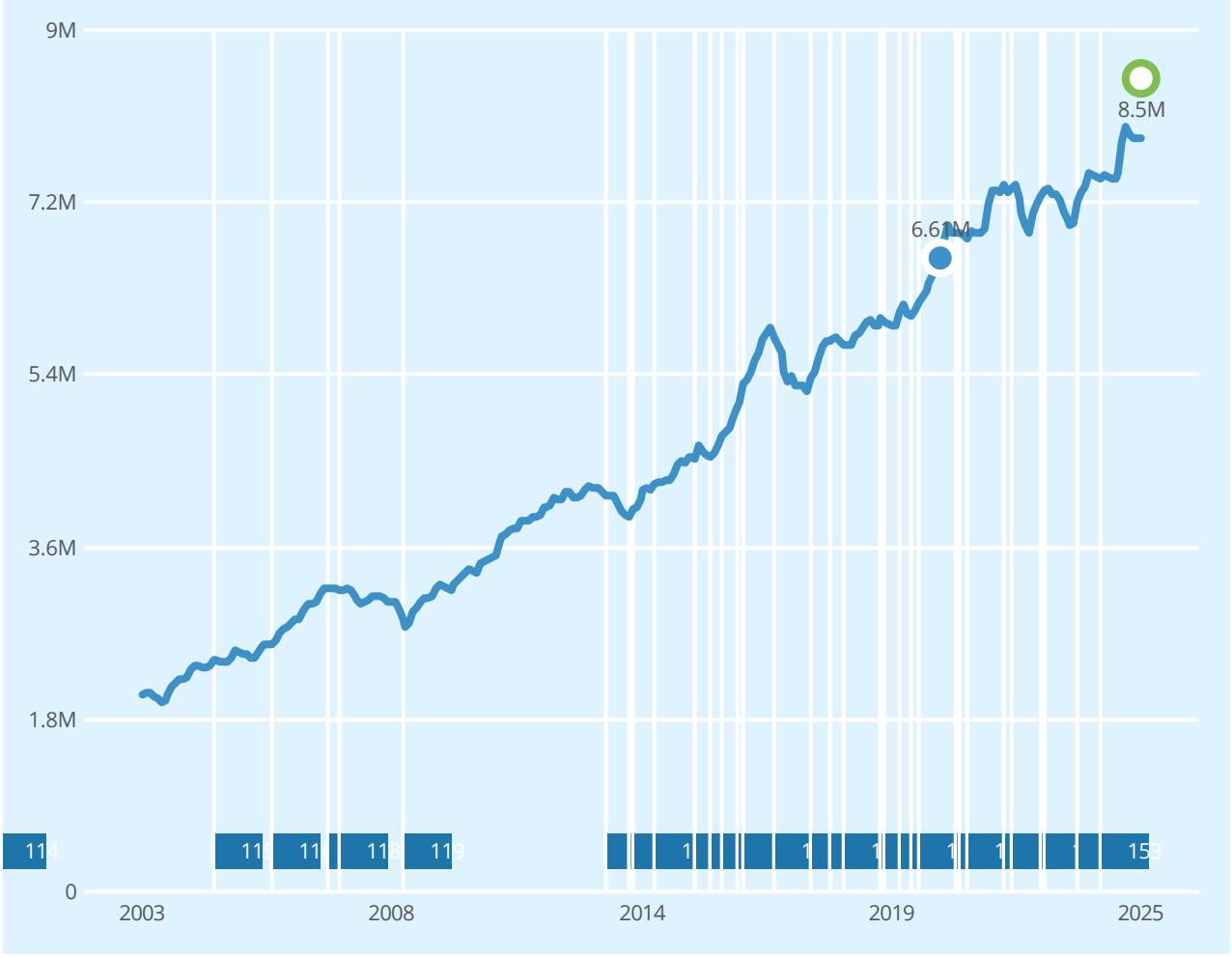
Vurdering inkluderer eventuell andel fellesgjeld.

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

+146 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.11.2020	01.12.2020	11.01.2021	6 280 000	6 550 000	64 000	6 614 000	154

154 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten er totaloppusset i nåværende eiers tid.

Leiligheter til salgs i ROLIGHET grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.8M
4 522 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Leiligheter solgt i ROLIGHET grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

7.8M
7 789 000 Salgspris i snitt
7 773 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

105 399 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

86 735 Vækerøveien 130 H
Totalpris 8 500 000

82 849 ROLIGHET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

KVADRAT.PDF

Vækerøveien 130H

Nabolaget Lysejordet/Rolighet - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	2 min 0.1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllefaret Linje 42, 42N	4 min 0.3 km
Røa Linje 2	18 min 1.4 km
Sollerud Linje 13	4 min 1.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.2 km

BARNEHAGER

Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Lysejordet barnehage (1-5 år) 87 barn	7 min 0.5 km
Skogfuglen barnehage (0-5 år) 56 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vækerøveien	2 min
Joker Vækerøveien	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Røa Torg	16 min
Apotek 1 Røa	16 min
Røa Vinmonopol	16 min

SPORT

Lysejordet skole	4 min
Lysejordet borettslag, ballplass	6 min
Mudo Røa	16 min
Basic Treningssenter	16 min

«Trygt i byen med landlig følelse»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Vækerøveien 130H
Andelsnr. 69 Orgnr. 948305097 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0451

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: / 90 72 59 50

E-post: henrik.erland.morud@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