LERDALSTOPPEN 47B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Ferdigattest
Bygningstegninger
Energiattest
Grunnboksutskrifter
Info fra OBOS
Innkalling til årsmøte 2025
Reguleringskart
S-2372
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Lerdalstoppen 47 B, 1258 OSLO

OSLO kommune

gnr. 189, bnr. 313

Andelsnummer 78

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1810 **Referansenummer:** LA4881

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg

Uavhengig Takstingeniør

jas@th1.no

948 28 631

Medansvarlig

Niclas Berg

Intern Takstingeniør

nb@th1.no

400 00 923

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/ rekkehus i 2. etasje fra 1983.
Leiligheten har en normal til lav standard sett ut ifra byggeår, og det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod 1. etasje er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende malt kledning.
Det er låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 2m2.

Utvendig bod 2. etasje er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende malt kledning.
Det er låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 4m2 med en gulvflate på ca. 6m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boder er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgifter/fellesgjeld. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader, som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløp og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til ca. 90cm.
Balkongen er målt til ca. 4m2.

Trapp med trevanger og ståltråd.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har vinylbelegg på gulv, Tapet på vegg og malte flater på tak.
Det er innredet med enkel servant, gulvstående toalett, badekar med dusj løsning og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er plastsluk.
Det måles en høydeforskjell på 20mm fra topp slukrist til topp vinylbelegg ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme med radiatorer på vegg.
Automatsikringer og fjernavleststrømmåler
Håndslukker og røykvarsler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

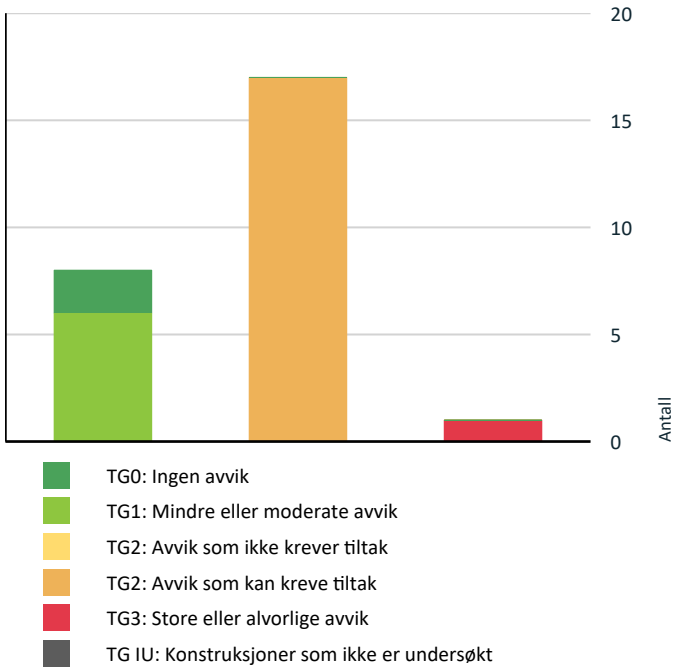
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er oversendt på mail

Sammendrag av boligens tilstand

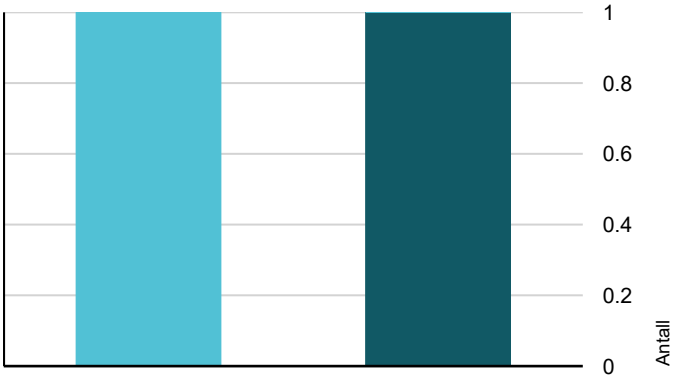
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1983

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Rekkehus

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader, som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kledningsbord.
Det er elde på kledningen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledning skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er fuktskjolder i undertaksplater ved gjennomføring til avtrekks-kanal.
Det ble registrert muselort og det er satt ut musegift.
Isolasjonen på loft er ligger ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Lokal utbedring bør utføres.

Følg med på undertaksplate ved regn og se om det er lekkasjer.
Det må gjøres tiltak for å unngå mus.
Det må gjøres tiltak for at isolasjon er riktig plassert.





Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er fra byggeår og er over 20 år, de har normal elde og slitasje.
TG er satt på bakgrunn av alder, og at balkongdør vil ha noe nedsatt isolasjonsevne i glassruten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til ca. 90cm.
Balkongen er målt til ca. 4m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp med trevanger og ståltråd.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på repos er målt til 87cm.
Trappen har elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det må forventes vedlikehold og overflatebehandling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktskjolder i entre på parkett.
Det er fuktskader på parkett i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres et høydeavvik på 12mm på 2m og et høydeavvik på 15mm gjennom entré og stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er en dør som er ny og den er hel og i orden. Kunde har montert døren selv.

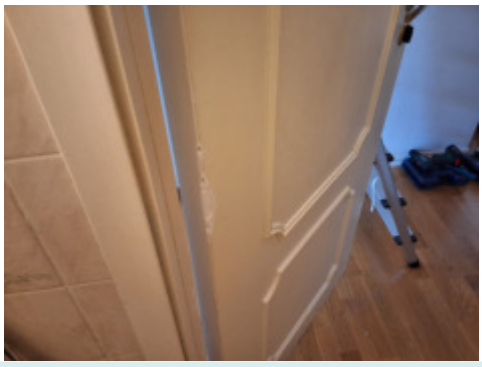
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med noe elde og slitasje.
Det er hakk og merker på dørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene opprettholder sin funksjon, men overflatebehandling må påregnes.





VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har vinylbelegg på gulv, Tapet på vegg og malte flater på tak.
Det er innredet med enkel servant, gulvstående toalett, badekar med dusj løsning og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er plastsluk.
Det måles en høydeforskjell på 20mm fra topp slukrist til topp vinylbelegg ved dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

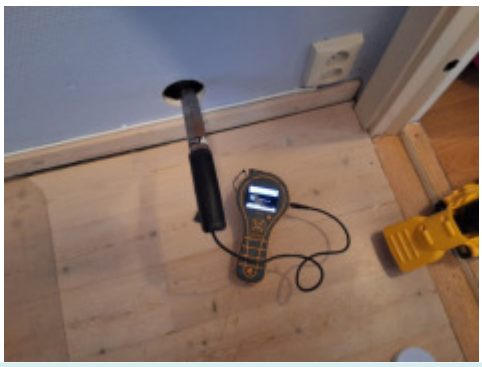
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er elde og slitasje på kjøkkenfronter.
Det er hakk og merker på fronter.
Det er svelling på kjøkkenfront under vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet opprettholder sin funksjon, men ved oppgraderinger av leiligheten er det naturlig å bytte kjøkkenet.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

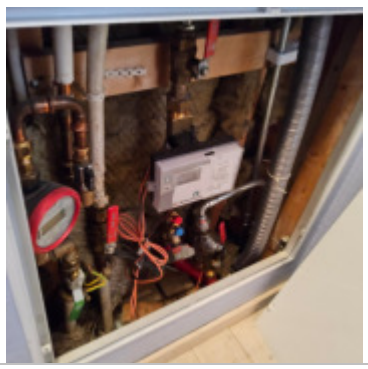
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer på vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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 og fjernavleststrømmåler

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.
   1983

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

Byttet lamper på kjøkken og bad og montert en stikkontakt på kjøkken
Det er byttet til automatsikringer for noen år siden. Eier husker ikke årstallet

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?
Ja Ved bruk av oppvaskmaskin og kaffetrakter på somme kurs så løses sikringen ut.
Nå er kaffetrakter satt på en annen kurs og da utløses ikke sikringen.

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?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på de arbeidene som er utført og det er et eldre anlegg uten dokumentasjon.
Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

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 el-tilsyn) 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

Håndslukker og røykvarsler

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

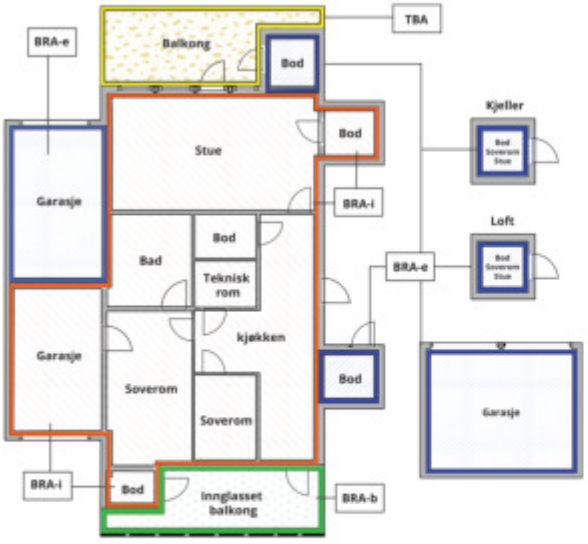
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	52			52	4		52
Bod		6		6		2	8
SUM	**52**	**6**			**4**	**2**	**60**
SUM BRA	**58**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Soverom, Bod, Bad, Stue/kjøkken		
Bod		Utvendig bod 2.etg, Utvendig bod 1.etg	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 52,4m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,37m.
Takhøyde bad ble målt til 2,36m.
Utvendig balkong ble målt til 3,7m2.
Innvendig bod ble målt til 4,2m2.

Utvendig bod 1. etg. ble målt til 2,4m2.
Utvendig bod 2. etg. ble målt til 3,9 målbart areal.
Utvendig bod 2 ble målt til 5,5m2 gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er oversendt på mail

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.
Det er ikke brannskille i bod.

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Rekkehus	48	4

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Jan Egil Dahlen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	313		0	23597.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lerdalstoppen 47 B

Hjemmelshaver
Lerdalstoppen Borettslag

Kommentar
Fellestomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LERDALSTOPPEN BORETTSLAG	948777339			Dahlen Jan Egil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
78

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen her en fin beliggenhet på Lerdal.
Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til mange servicetilbud, butikker, Holmlia Senter, legesenter mm.
Kort vei til fine turmuligheter i marka.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Det er ingen varmekilde på bad.

Opplysninger gitt av eier

Oppgradert balkong ca. 2015.
Malt overflater.
Byttet avtrekk på kjøkken for ca. 10 år siden.
Byttet ut taklamper på kjøkken og bad til led lamper.
Byttet ut vannbåren varmen og radiator i ca. 2022.
Det var vannskade på kjøkken for ca. 15 år siden. Dette ble utbedret av forsikrings selskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.03.2025		Fremvist		Nei
Eier	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	02.05.2025	
3	02.05.2025	
4	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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/LA4881

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250284

Selger 1 navn
Jan Egil Dahlen

Gateadresse
Lerdalstoppen 47B

Poststed	Postnr
OSLO	1258

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: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 11

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

Beskrivelse: Svartsopp i hjørne ved badekar

Document reference: 38250284

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

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

Beskrivelse: Bytte av servantkran. Neonrørlampe byttet til LED lampe av faglært elektriker på dugnad. Fjernvarmeradiator fjernet av VVS Gruppen i regi av borettslagets oppgradering av fjernvarmeanlegg

Arbeid utført av: VVS Gruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i tak på utebod for mange år siden og det ble reparert i regi av borettslaget

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

Beskrivelse: For ca 15 år siden var det maur på stue en kort periode en sommer. Ved inspeksjon av loft i forbindelse med tilstandsrapport/-vurdering ble det "registrert muselort og det er satt ut musegift". Dette har jeg aldri hørt om eller sett noe til tidligere og dette må stamme fra før jeg overtok leiligheten for 23 år siden i 2002.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp kontakt til kjøleskap på kjøkken. For 20 år siden fikk jeg lagt opp flere stikkontakter i innebod. Byttet VillaVent vifte. Gjort av firma Villa Vent. Lampe på veranda m/bryter på innsiden i stue er utført av faglært på dugnad. Bytte av lamper på bad og kjøkken er utført på dugnad av faglært.

Arbeid utført av: Kolbotn Elektro AS

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

Beskrivelse: I regi av borettslaget for ca 10 år siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250284

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 faglært
Beskrivelse	Verandaer ble oppgradert for noen år siden i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

Beskrivelse	Borettslaget har en vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS. Har hørt at det er forslag om utbedring av takene i borettslaget i de kommende år. Og dette vil kunne medføre noe økt felleskostnad/gjeld.

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: 38250284

Tilleggskommentar

Det har vært lekkasje på kjøkken ved 2 anledninger. Den første var det en oppvaskmaskinslange som sprakk og vannet fosset utover kjøkken og stuegulv. Fikk tørket opp og lagt ny parkett av borettslagets forsikringsselskap. Den andre lekkasjen var for 3 år siden. I forbindelse med oppgradering av fjernvarmeanlegget ble det saget over feil rør inne i gryteskapet på kjøkkenet og vannet fosset ut over kjøkkengulv. Det ble brukt byggtørker til å tørke opp hos meg. Vannet hadde renne ned hos naboen under og der måtte det en større rehabilitering til. Veranda ble rehabilitert i 2009.

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: 38250284

E-Signing validated

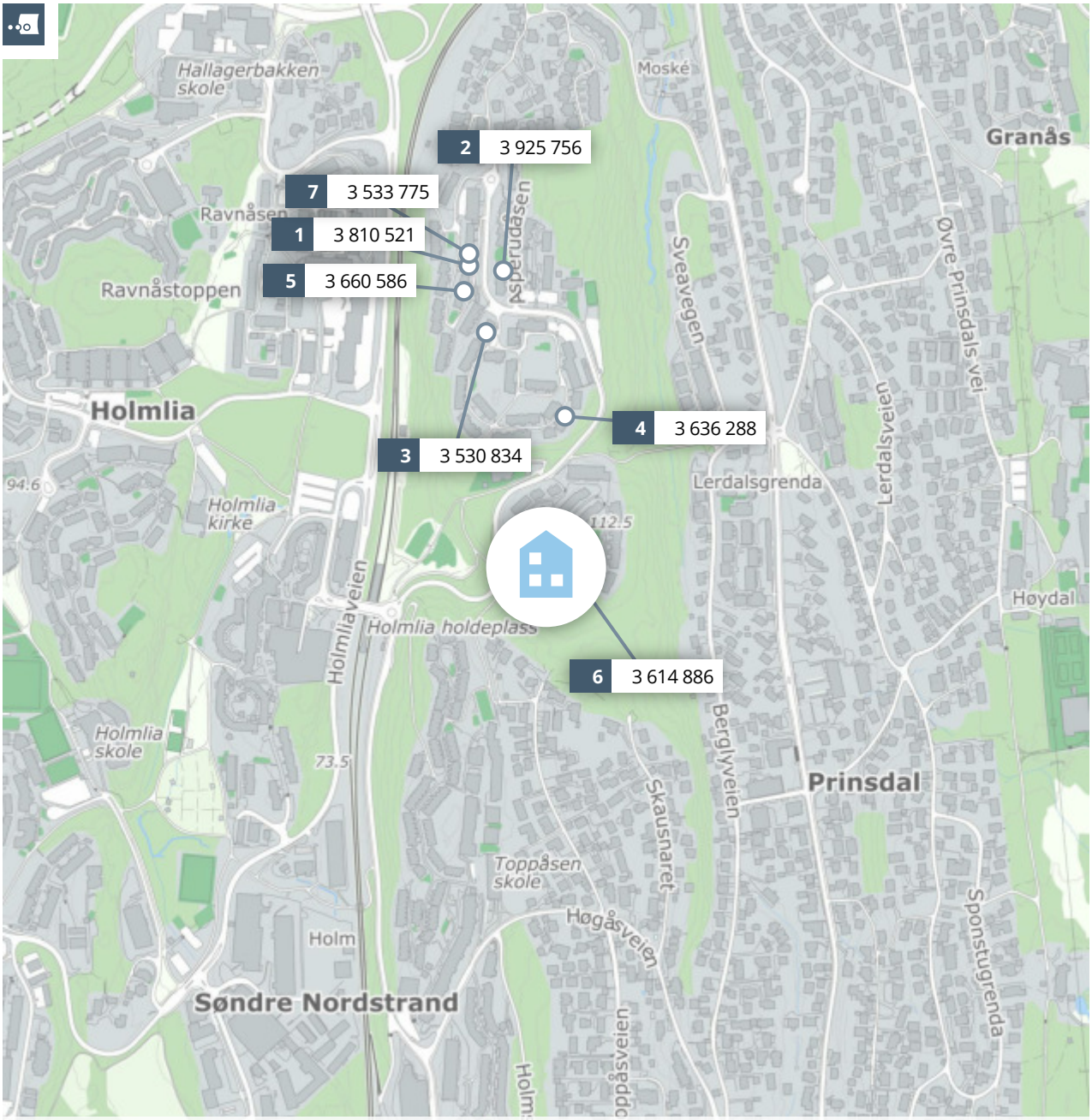
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Egil Dahlen	1df4c52a5f91868d2421653c 4d5f6002a010f03b	03.05.2025 08:27:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250284

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LERDALSTOPPEN 47 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 05.05.2025

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: Trond Svarød.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lerdalstoppen 47 B, 1258 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 189 BNR 313 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ASPERUD

Verdivurdert til

3 200 000

98 836	3 298 836	63 439
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	6 m²	- m²	4 m²	60 m²	2 m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	2 871
Formue	11 714
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Asperudlia 77 59 m² 1982	1. etg	1 sov	23.09.2024	3 600 000	**3 600 000**	210 521	3 810 521	**64 585**
2	Asperudåsen 30 56 m² 1981	1. etg	1 sov	30.05.2023	3 450 000	**3 700 000**	225 756	3 925 756	**70 103**
3	Asperudtoppen 16 59 m² 1981	2. etg	1 sov	02.07.2024	3 300 000	**3 300 000**	230 834	3 530 834	**59 845**
4	Asperudtoppen 59 54 m² 1981	1. etg	1 sov	21.06.2023	3 400 000	**3 400 000**	236 288	3 636 288	**67 339**
5	Asperudlia 70 59 m² 1982	2. etg	1 sov	18.10.2024	3 190 000	**3 435 000**	225 586	3 660 586	**62 044**
6	Lerdalstoppen 52 B 53 m² 1982	2. etg	2 sov	12.08.2024	3 500 000	**3 515 000**	99 886	3 614 886	**68 205**
7	Asperudlia 81 54 m² 1982	- etg	1 sov	22.01.2024	3 250 000	**3 320 000**	213 775	3 533 775	**65 440**

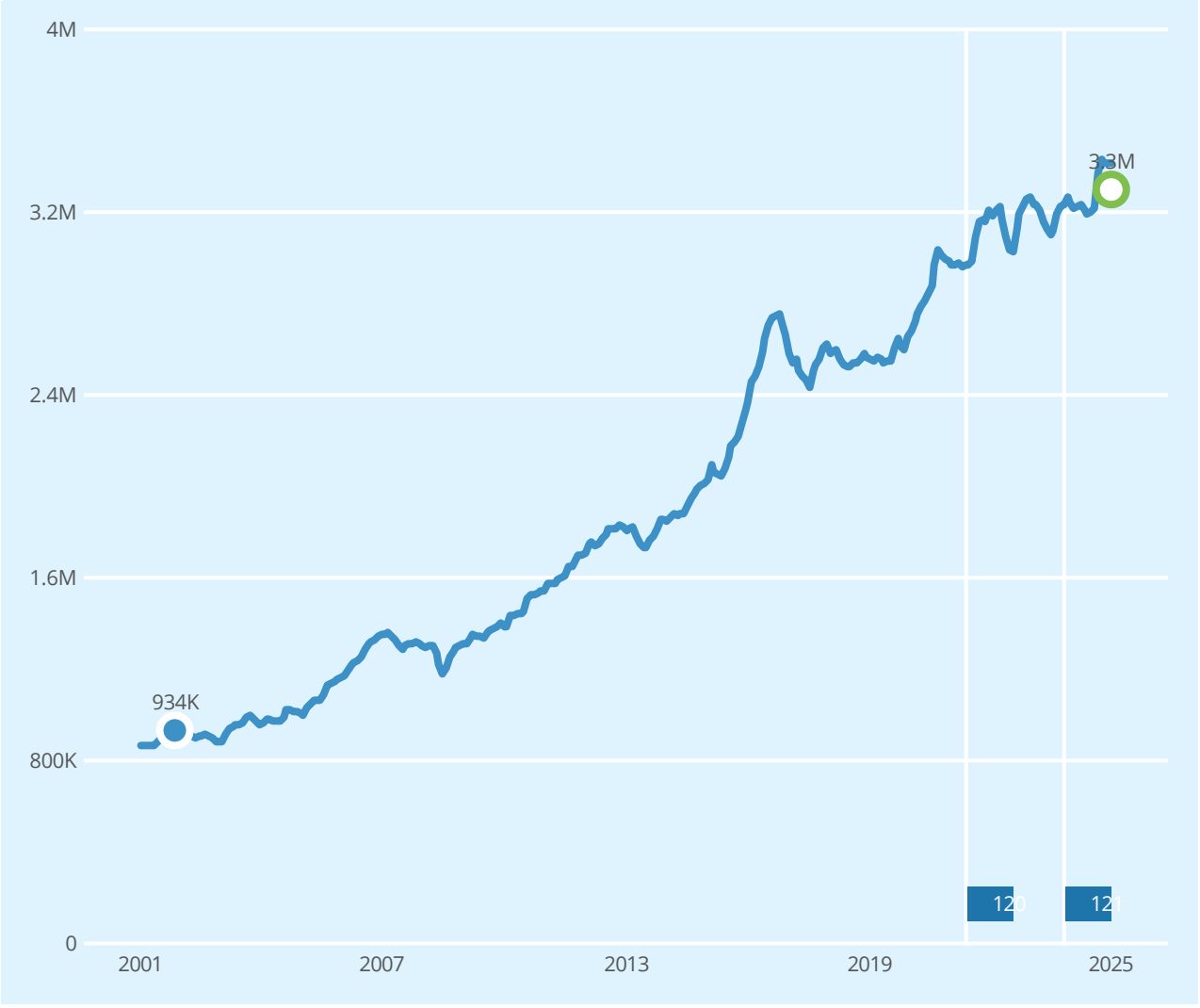
Holmlia/Lerdalstoppen:Usjenert 2-roms med stort soverom. Solrik balkong mot friareal. 2. etasje (toppetasje). Sentralt. Oppussingsbehov.

Eldre enkel standard. Oppussing og modernisering må påregnes, så her kan du sette ditt eget preg på hvordan den vil bli.

Entré, soverom, bad, stue/kjøkken og bod.
Balkong.
2 uteboder.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+114 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.04.2002	10.05.2002		860 000	815 000	119 000	934 000

Leiligheter til salgs i ASPERUD grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

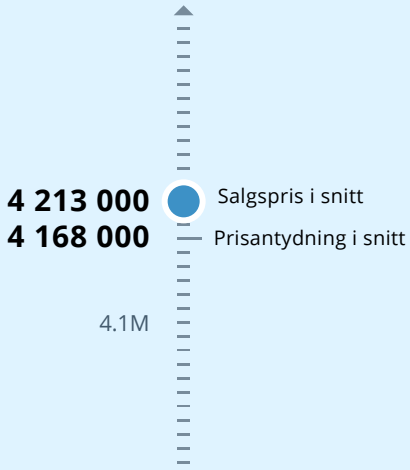


Annonsene har i snitt ligget ute i

34
dager

Leiligheter solgt i ASPERUD grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

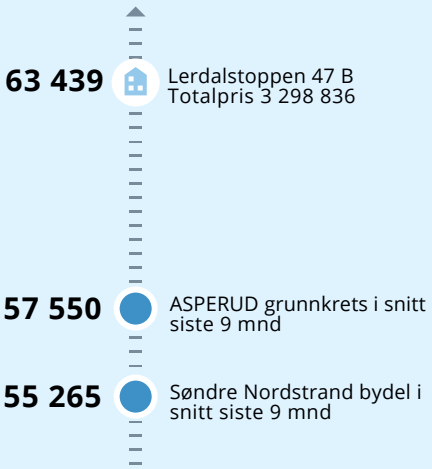


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 * 1150 60

SO/LO

KOPI

Oslo, den
13. januar 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.189/bnr.313, rekke 61-68. Lerdalstoppen 46 A-B, 47 A-B, 48 A-B, 49 A-B, Oslo 12

Journalnr. 81/2446

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
2.1.84

Bygningens art
Rekkehus med boder

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

Byggemelder
G. Block Watne A/S, Sondreveien 1, Oslo 3

Ansvarshavende
Avd.ing. Knut Nygaard, G. Block Watne A/S, P. B. 65 - Smestad, Oslo 3

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

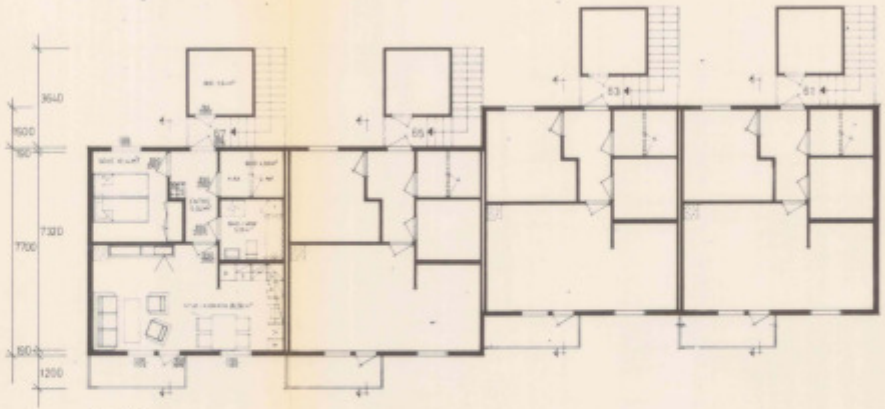
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

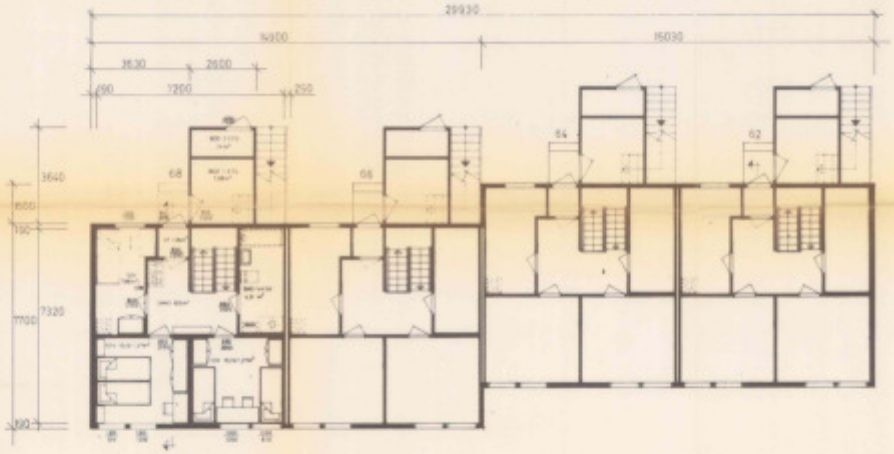
Overingeniør
Svein Oddby

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

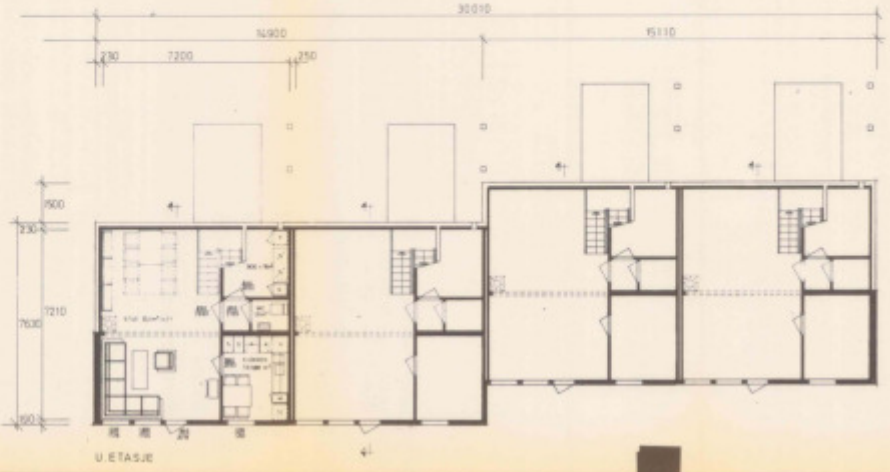
BYGNINGSTEGNINGER



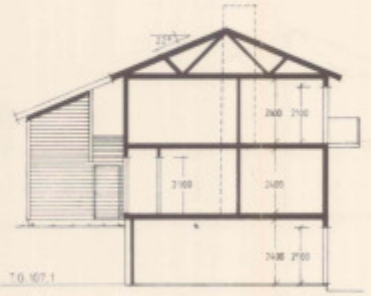
2.ETASJE
2.ROMS LEIL



1.ETASJE



U.ETASJE



SNITT A-A

UTREGNING AV LEIEAREALET

2-ROMS - 7,2×7,32 = 52,7 m²
+KLÆR,MAT,VASK = 5,5 m²
= 47,2 m²

4-ROMS
1.ETASJE - 7,2×7,32 = 52,7 m²
U.ETASJE - 7,2×7,21 = 51,9 m²
+VF,VASK,TRAPP,BOD = 11,7 m²
= 92,8 m²

MOTTATT
25 SEP. 1981

3

LEIL NR 61-68

BLOCK 96 C 4ROMS, 2ROMS

FLANER, SNITT

OBOS

LERDALSTOPPEN

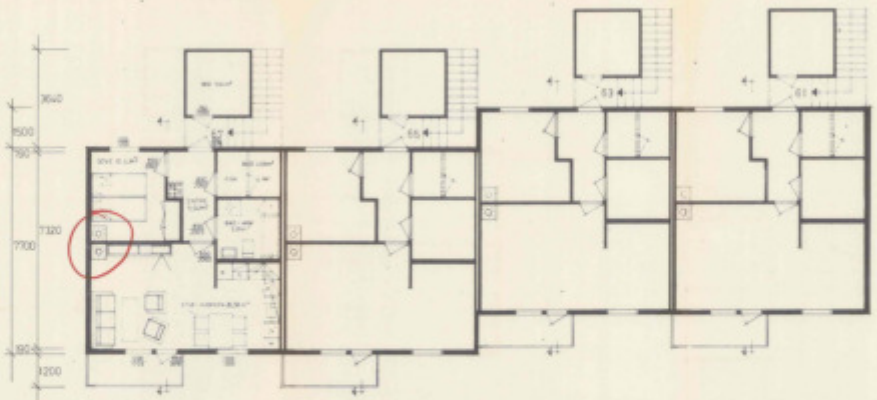
Block Watne

A.M.

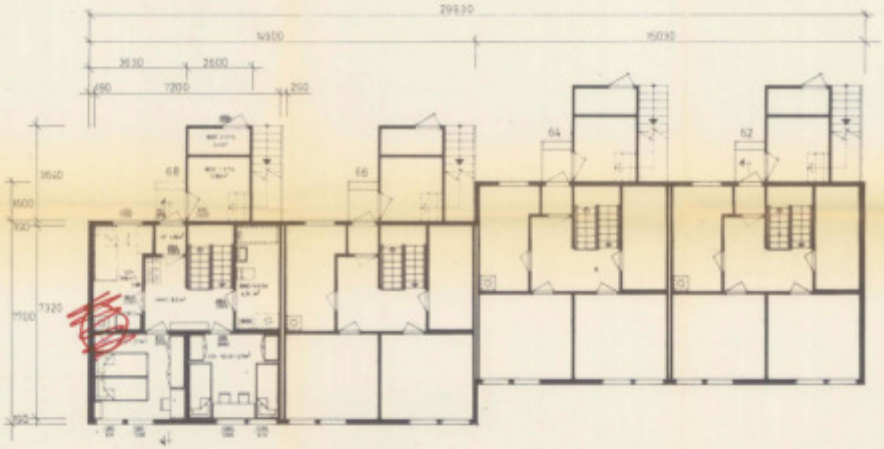
1:100

9.6.81

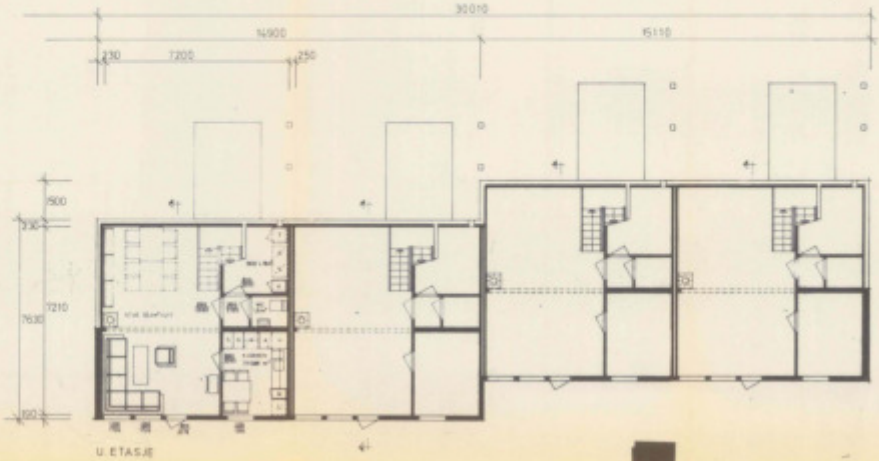
A 10284



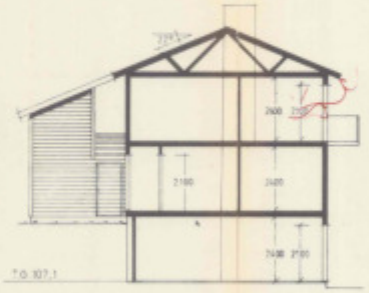
2 ETASJE
2 ROMS LEIL.



1. ETASJE



U. ETASJE



SNITT A-A

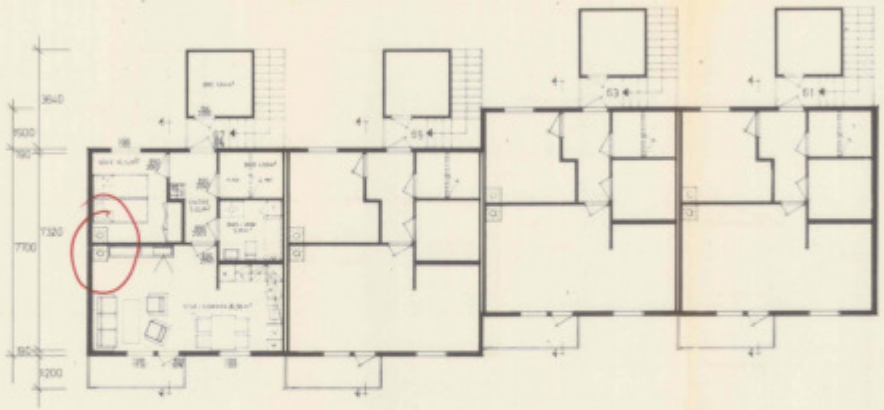
UTREGNING AV LEIEARMAALET

2-ROMS : T2+T32 = 52.7 M²
+KLÆR,MAT,VASK = 5.5 M²
= 47.2 M²

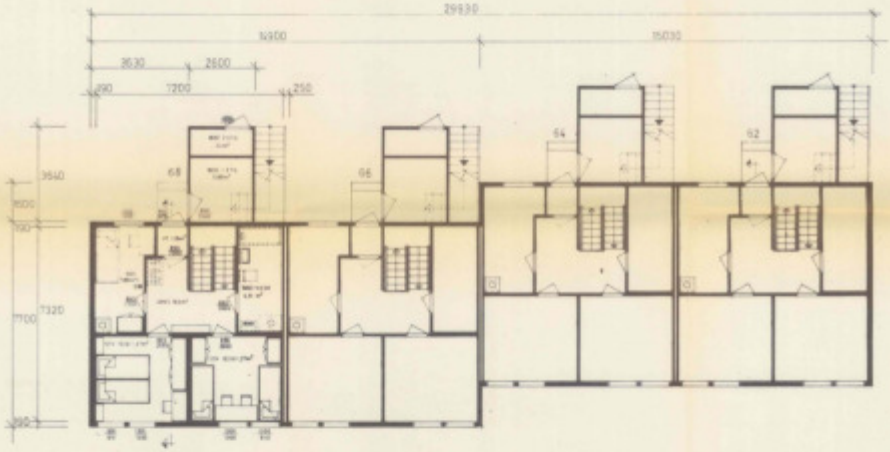
4-ROMS
1.ETASJE - T2+T32 = 52.7 M²
U.ETASJE - T2+T21 = 51.6 M²
+VF,VASK,TRAPP, BOD = 11.7 M²
= 92.8 M²

5

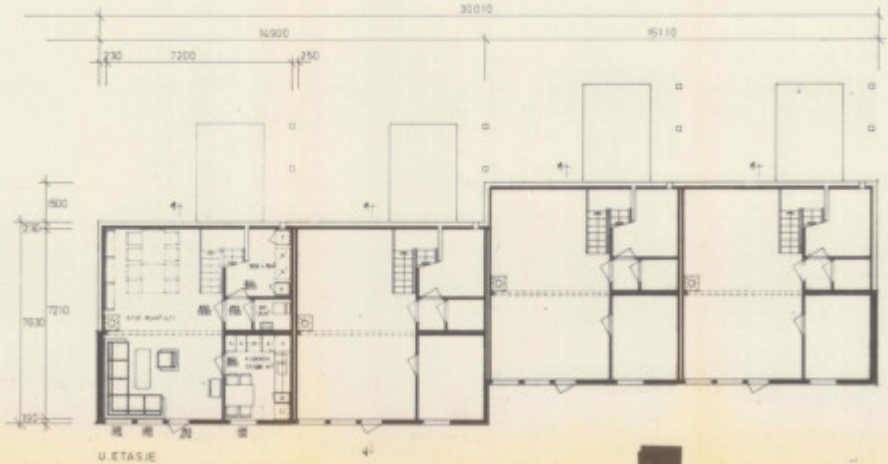
LEIL NR. 61-68		
BLOCK 99 C 4ROMS, 2ROMS	OBOS	
PLANER SNITT	LERDALSTOPPEN	
Block Watne	A.M.	
	1:100	A 1084
	9.6.81	



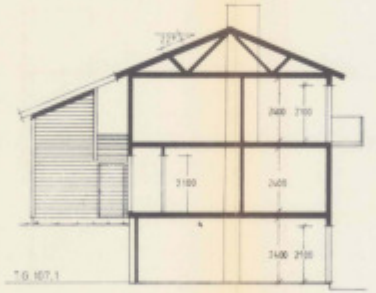
2 ETASJE
2 ROMS LEIL.



1 ETASJE



U ETASJE



SNITT A-A

UTREGNING AV LEILAREALET

2-ROMS - 7,2×7,32 = 52,7 M²
+KLÆR, MAT.HAISK = 5,5 M²
= 47,4 M²

4-ROMS
1.ETASJE - 7,2×7,32 = 52,7 M²
U.ETASJE - 7,2×7,21 = 51,9 M²
+VP, VASK, TRAPP, BOD = 11,7 M²
= 92,8 M²

5

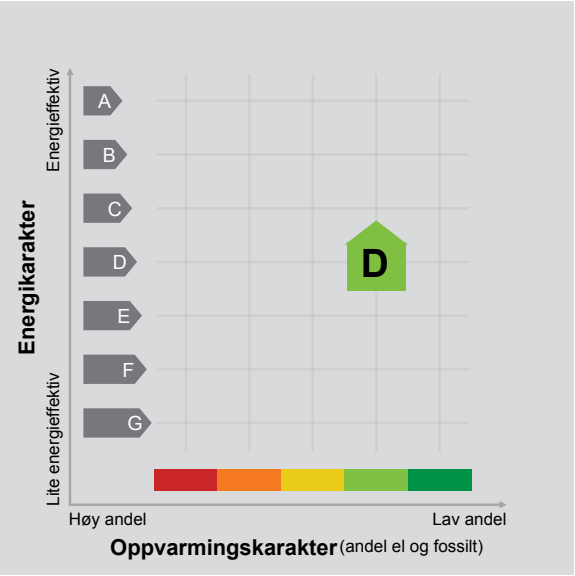
LEIL NR 61-68	
BLOCK 96 C 4ROMS, 2ROMS	OBOS
PLANER, SNITT	LERDAL STOPPEN
Block Watne	A.M.
	1:100
	9.6.81
	A 1028

Tegningen må kopieres heft eller deling kopiering eller benyttes ved utførelse av arbeider uten R. Block Watne A/s skal meddelt

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lerdalstoppen 47B
Postnummer	1258
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80890214
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99846
Dato	31.03.2025
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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
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
Lerdalstoppen 47B	80890214	H0101	0	0	78

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	16.11.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	16.11.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	16.11.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	16.11.2016

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	77 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	133 m³
U-verdi for yttervegger	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,67 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	20,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
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)	Fjernvarme
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	0,00
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.11.2016

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	6.004
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	134,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	203,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 863 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	232,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 722 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	232,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 863 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	3 974 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 889 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 863 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,7 %

GRUNNBOKSUTSKRIFTER

38-25-0284 Lerdalstoppen 47B - Ubekreftet grunnboksrapport (borett)

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Lerdalstoppen Borettslag
Organisasjonsnummer: 948 777 339 Andelsnummer: 78

Data uthentet: 24.03.2025 kl. 14:25
Oppdatert per: 24.03.2025 kl. 14:25

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/472317-1/201 **HJEMMEL TIL ANDEL**
14.12.2006

KJØPER:Dahlen Jan Egil

HEFTELSER

DET ER PÅ DENNE BORETTSLAGSANDELEN REGISTRERT AT DET ER GITT MELDING TIL STYRET OM PANTERETT STIFTET ETTER PANTELOVEN KAP.3 OM HÅNDPANT. FOR SLIKE REGISTRERINGER GJELDER RETTSVERNREGLENE FOR HÅNDPANT. PANTELOVEN §1-4 OM ANGIVELSE AV PANTERETTENS BELØP GJELDER IKKE, JFR. BORETTSLAGSLOVEN §14-9(4).

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/419183-1/201 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**
14.12.2006

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

38-25-0284 Lerdalstoppen 47B - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Grunneiendom: Gnr: 189 Bnr: 313

Data uthentet: 24.03.2025 kl. 14:25
Oppdatert per: 24.03.2025 kl. 14:25

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/43054-1/105
16.07.1986

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 970.814
KJØPER:Lerdalstoppen Borettslag
Org.nr: 948777339

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1982/31040-1/105
11.11.1982

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
BELØP: NOK 21.031.200
PANTHAVER:Andelseierne I Borettslaget
Lnr: 1086915
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

1987/3168-1/105
16.01.1987

** NEDKVITTERING
Beløpet er nedkvittert til:
Beløp: NOK 20.620.003

1993/38459-1/105
20.08.1993

** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 20,620,103

1986/43054-2/105
16.07.1986

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

2021/857825-1/200
12.07.2021 11:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 25.000.000
PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS
Org.nr: 911986884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1982/9434-1/105

REGISTRERING AV GRUNN

02.04.1982 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301 Gnr:189 Bnr:1

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

INFO FRA OBOS

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Trond Svarød
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3002051@usermail.webmegler.no

8410822 477/2048 31.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.03.2025.

Boligselskap:	477 Lerdalstoppen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.777.339
Andelseier:	Jan Egil Dahlen
Leieobjektnr:	2048
Adresse:	Lerdalstoppen 47 B, 1258 OSLO
Andelsnummer:	78
Borettsinnskudd:	kr 119.672,–
Hjemmeside:	http://www.lerdalstoppen.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 88411315.
- 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.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har vedtatt å øke kat 001 og kat 012 med 3% fra 01.01.2025.
- Andelseier står for maling av husene selv, borettslaget besørger maling og utstyr.
- Boligselskapets hjemmeside http://vibbo/477
- Målere for individuell avregning av varme/varmt vann er installert. Avregning skjer direkte med Viken Fjernvarme.
- Ved flytting finner man skjema for bestilling og oppsigelse på, vikenfjernvarme.no / kundeservice / Skjema for bestilling og oppsigelse.
- Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. Alle leiligheter som er bygget ut eller endret har avtale med borettslaget vedrørende ansvarsforhold. Forpliktelser/rettigheter overtas av kjøper. Opplysninger om avtaler vedrørende leiligheten fås ved henvendelse til styret. Styret har også oversikt over vinduer/dører som er skiftet, og svarer på henvendelser om dette.
- Det er utarbeidet en samlet plan for utvidelse av verandaer i borettslaget. Maks utvidelse er 635 x 200 cm. (635 cm tilsvarer husbredden). Det legges vekt på ensartet utforming. Planen fås ved henvendelse til styret, som også skal ha søknad om godkjenning av utvidelse. Ikke alle leiligheter har mulighet for utvidelse av veranda.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207961051	A	15.499.734,-	26 år 5 md.	12		Flyt	5,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.871,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.821,-
Kabel-tv	50,-

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
	782,-	5.848,-	11.714,-	99.235,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207961051	98.836,-	615,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 100.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim tlf.23 16 51 12 ev. pr. e-post: siv.heim@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/Jan Erik Kleven Lerdalstoppen 13, 1258 OSLO, e-post: jan.erik.kleven@hotmail.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

HUSORDENSREGLER
for
Lerdalstoppen borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 22. mai 2012 med endringer vedtatt på generalforsamling 27. mai 2013, endret 23. mai 2016, endret 16. mai 2017, endret 21. mai 2019, sist endret 19. mai 2021.

1. INNLEDNING

Lerdalstoppen borettslag er et andelslag med begrenset ansvar. Det er 99 andelseiere i borettslaget som har borett til en leilighet hver, og det er andelseierne som eier borettslaget i fellesskap.

Lerdalstoppen borettslag er tilsluttet OBOS.

Alle andelseierne er ansvarlige for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, at borettslagets omdømme er godt samt at borettslagets fellesområder fremstår som rene, ryddige og velholdte. Alle utgifter som påføres Lerdalstoppen borettslag må dekkes av borettslagets inntekter. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier, dennes husstand og besøkende sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige skader og utgifter.

A. Myndighet

Borettslagets høyeste myndighet er borettslagets generalforsamling, hvor hver andelseier har en stemme. Generalforsamlingen velger et styre som forestår den daglige driften av borettslaget. Styret velges etter følgende mønster:

Leder velges for to år.
Styremedlem velges for to år.
Varamedlem velges for ett år.

Ifølge Lov om borettslag skal styret innkalle til ordinær generalforsamling innen 30. juni hvert år for å legge frem foregående års regnskap og årsmelding. I tillegg kan det innkalles til ekstraordinær generalforsamling etter ønske fra styret, OBOS eller 10 % av andelseierne.

B. Regelverk og avtaler

Blant annet er følgende dokumenter sentrale i forholdet mellom andelseierne og Lerdalstoppen borettslag:

1. Lov om borettslag
2. Husleiekontrakten
3. Vedtekter
4. Husordensregler

Disse reglene betraktes som en del av husleiekontrakten for Lerdalstoppen borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten. Dette kan føre til at borettslagets

styre sier opp andelseiers leieforhold.
Andelseierne er ansvarlige for at ovennevnte regler overholdes av hele sin husstand og andre som gis adgang til leiligheten og uteområdene.

C. Vaktmestertjeneste

Lerdalstoppen borettslag har en løpende avtale om vaktmestertjenester med Holmlia Vaktmesterservice AS (HVS).

D. Skader

Enhver beboer plikter å varsle styret eller HVS om feil og skader på eiendommen.

Andelseierne er økonomisk ansvarlige for enhver skade som dennes husstand eller de som blir gitt adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom.

E. Klager

Klager på brudd på borettslagets regelverk skal skje skriftlig til styret i borettslaget. Vesentlige brudd på reglene kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold.

F. Meldinger og presiseringer

Borettslagets styre, eller den styret bemyndiger, kan komme med tillegg eller presiseringer av gjeldende vedtekter og regler. Meldinger skal alltid være skriftlige. Slike tillegg og presiseringer skal gjelde sammen med borettslagets regelverk inntil første generalforsamling.

G. Endringer og tolkninger

Endringer av regelverket kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget.
Ved tvister tolkes regelverket av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamlingen.

2. RO

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Naboer bør varsles i god tid om man skal ha et arrangement/selskap som kan føre til mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det alminnelige ro-tidspunktet. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensynet til naboene.

Det skal utvises rimelighet ved all bruk av TV, radio og andre musikkanlegg, og under den tidsperiode hvor det skal være ro må slike anlegg dempes ned slik at de ikke er til sjenanse.

Arbeider i leiligheter og hager som medfører støy, er ikke tillatt etter kl.19.00 på lørdager og dager før helligdager, og før kl. 13.00 søn- og helligdager.

Det skal alltid utvises hensyn til andre andelseiere når man driver med støyende arbeid.

3. FORANDRINGER/VEDLIKEHOLD

A. Bygningsmessige forandringer av leiligheten, som for eksempel flytting/riving av vegger og forandringer på røropplegg og ventilasjon, kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse.

   Alle bygningsmessige forandringer må foretas i henhold til «Regler for tilbygg, påbygg og andre endringer», se vedlegg 2.

B. Utvendige antenner (som f.eks. parabol) kan ikke settes opp uten styrets skriftlige godkjennelse, se vedlegg 3.

C. Montering av utstyr på fasade (f.eks. varmepumpe) er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse, se vedlegg 3.

D. Ved utvendig maling og beising skal kun godkjente farger brukes.

E. Andelseierne er ansvarlige for vedlikehold av egen leilighet, se vedtektene.

4. UTEOMRÅDENE

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Tilgrising med søppel, dyreekskrementer, maling o.l. må ikke forekomme. Beplantning og utstyr må behandles med forsiktighet.

Det må ikke settes opp gjerder, murer o.l. uten samtykke fra berørte naboer og styrets skriftlige godkjennelse. Når det gjelder beplantning og anlegg for øvrig, henvises det til «naboloven».

Enkelte steder i borettslaget ligger hagene, på grunn av det kuperte terrenget, slik til at beboerne i midtseksjonene ikke kan komme til sin hage utenfra uten å måtte gå over endeseksjonens og mellomliggende leiligheters områder. En slik gjennomgang bør begrenses til det minimale. Ved oppsetting av gjerder, hekker, murer o.l. må man ta hensyn til at det skal være mulig å passere mellom hagestykkene.

I forbindelse med leilighetenes hager pålegges de respektive andelseierne et ansvar med at hagene holdes alminnelig pene, og at beplantning og andre anlegg ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det må ikke hensettes/lagres større gjenstander, tilhengere o.l i hagen.

Veiene i borettslaget må ikke brukes slik at beboernes mulighet for trygg og fredelig gangferdsel hindres eller forringes. Ved sykling og kjøring på veier og lekeplasser, må de syklende og kjørende rette seg etter trafikklovgivningen, og derved respektere vikeplikten for de gående.

Fotballsparking og lignende aktiviteter er kun tillatt på lekeplassen. Støyende aktiviteter er ikke tillatt på lekeplassen etter kl. 20.30. Det vises for øvrig til husordensreglenes punkt 2 om at det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Av hensyn til brannsikkerheten er det kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på verandaer og terrasser av tre. Bålpanne er ikke tillatt.

5. RENOVASJON

Renovasjonsanlegget i borettslaget består av seks avfallsbeholdere plassert vis-à-vis Grendehuset.
Det er 1 stk beholder for glass og metall, 3 stk beholdere for restavfall og 2 stk beholdere for papp og papir. Containerne skal kun benyttes til husholdningsavfall.

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn og poser knytes igjen. Det må ikke forekomme at avfall settes utenfor avfallsbeholderne.

Alt annet avfall må leveres på en av kommunens gjenbruksstasjoner.

6. VEIBELYSNING

Veibelysningen inne i borettslaget består av lamper på alle 4-romsleiligheters utebod. Det er disse beboernes ansvar å sørge for at utelyset står på under døgnets mørke perioder.

7. VENTILASJON

Alle leiligheter har sentralavtrekk med en avtrekksvifte (motor) plassert på loftet. Denne styrer all ventilasjon i leiligheten med avtrekk fra kjøkken, bad, toalett og vaskerom. Styringen av avtrekksviften går via kjøkkenhetten over komfyren.
Denne må aldri kobles fra da det kan oppstå kondens, og senere sopp og råte i leiligheten!

Ved utskifting av kjøkkenhette må man sikre seg at den nye hetten har en styringsenhet som fungerer sammen med avtrekksviften på loftet.
Elektriske tilkoblinger av faste installasjoner skal alltid utføres av elektriker**.**

8. FJERNVARME

Borettslaget benytter fjernvarme til oppvarming av boligene og til varmt tappevann.

Det må ikke foretas endringer på radiatorer og røropplegg som kan innvirke på oppvarmingen eller tilførselen av varmtvann til noen av borettslagets boliger og felleslokaler, se vedlegg 2.

Endringer/fjerning av rør eller ventiler til radiatorer må ikke gjøres uten godkjenning fra styret, og ikke uten at autorisert rørlegger benyttes. Montering/demontering av radiatorer må alltid utføres av rørlegger. Det er meget viktig at sirkulasjonen av varmtvann opprettholdes.

9. TRAFIKK OG PARKERING

Lerdalstoppen borettslag har et garasjehus med parkeringsplasser i tre plan. Første og andre etasje har 68 plasser som hører til bestemte leiligheter. På garasjehustaket er det 34 plasser som styret i borettslaget leier ut til beboere som har behov for parkeringsplass.

Gjesteparkeringsplassene er henlagt til terrenget fra grendehuset til nr. 60, og ved innkjøringen til borettslaget.

Borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser:

A. All kjøring på gangveiene skal begrenses til det minimale. Det skal utvises varsomhet og hensyn til andre beboere. Beboere plikter å informere gjester og sjåfører om dette.

B. All nødvendig kjøring på området skal foregå i gangfart (**maks** 5 km/t), og kjørelys skal være tent.

C. Rusing av motoren, bruk av horn og tomgangskjøring er ikke tillatt på borettslagets område.
D. Vask og reparasjoner av biler er forbudt, samt at olje- og bensinsøl ikke må forekomme. Hjulskift og annen smussfri bilpleie tillates på parkeringsområdene, men er ikke tillatt på garasjetaket grunnet membran i dekket.

E. Parkering av alle typer motorkjøretøyer på borettslagets gangveier og snuplasser er forbudt.

F. All parkering skal foregå på anviste plasser. Beboere skal benytte sin tildelte parkeringsplass.

   Mopeder/motorsykler kan parkeres på den enkelte beboers gårdsplass.

   Det er ikke tillatt å parkere noen form for tilhengere på den enkelte gårdsplass.

   Mopeder/motorsykler skal kjøre i gangfart til leilighetene (se punkt A) og trilles ut av borettslaget med motoren avslått.

   I garasjen er det ikke tillatt å oppbevare annet enn et sett bildekk og takgrind uten nærmere avtale med styret.
   Brannfarlige eller eksplosive gjenstander må ikke under noen omstendighet oppbevares i garasjen. For øvrig må brannforskriftene følges.

   Beboere som ikke disponerer gårdsplass kan parkere moped/motorsykkel på eget området som er avmerket på øvre gjesteparkering. Besøkende til borettslaget kan benytte samme plass til parkering av moped/motorsykkel.

G. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester og de som ikke er tildelt fast plass. Beboere er forpliktet til å søke fast plass, og å benytte denne så snart den kan tilvises av styret. Under tiden før fast plass blir ledig, kan parkering kun skje med oblat utdelt av styret. Langtidsparkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å bruke disse plassene til hensetting av campingvogn eller tilhenger.

H. Beboere som bruker gjesteparkeringsplassene eller indre område til av- og pålessing skal ha parklyset tent.

I. Avskiltede biler plassert på borettslagets område vil bli tauet bort omgående for eiers regning og risiko.

J. Biler hensatt på annenmanns parkeringsplass taues bort for eiers regning og risiko.

K. Strømuttak til motorvarmere på garasjehustaket skal være låst og ledningen fjernet når denne ikke er i bruk.

   Strømuttak til motorvarmere i hele garasjeanlegget må ikke benyttes til annet enn motorvarmere. Det er ikke tillatt å bruke kupévarmere, støvsugere og lignende.

Elbiler må kun lades på egen ladestasjon. Ved ønske om installering av ladestasjon må bestilling sendes til styret. Kostnadene i forbindelse med etablering av ladestasjon dekkes av andelseier. Styret fastsetter månedlige kostnader knyttet til strøm/drift av ladestasjon.

L. Garasjeporten skal til enhver tid være lukket. Beboerne har ansvar for at porten er lukket når man forlater garasjen.

M. Unødig opphold og lek på parkeringsplassene og i garasjehuset er forbudt. Barn har ikke adgang til garasjen uten at voksne er til stede.

N. Biler skal fjernes fra garasjen og øvrige parkeringsplasser når feiing eller annet vedlikeholdsarbeid gjør dette nødvendig. Melding om dette blir gitt ved rundskriv eller oppslag.

O. Beboerne plikter å informere sine besøkende om gjeldende regler om trafikk og parkering på Lerdalstoppen.

P. Brudd på borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser er å anse som brudd på leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet for leiligheten.
Q. Beboere eller besøkende som gjentatte ganger bryter ovennevnte bestemmelser, kan etter advarsel få sin bil borttauet for eiers regning og risiko.

10. LEIE AV PLASSER PÅ GARASJEHUSTAKET

Styret i borettslaget står som utleier av parkeringsplassene på garasjehustaket. Plassene skal kun benyttes til parkering av biler. Leietagere må ha registrert bostedsadresse i borettslaget. Utleie/tildeling skjer etter følgende prioritering:

1. Andelseiere uten fast garasjeplass
2. Andelseiere som har behov for en tilleggsplass
3. Andelseiere som har behov for en andre tilleggsplass
4. Andelseiere som har behov for en tredje tilleggsplass

Styret fastsetter leien for parkeringsplassene. Alle leiekontrakter har en oppsigelsestid på én måned. Leietager kan ikke låne ut eller leie ut plassen til andre. Plassen må sies opp dersom leietager ikke lenger har et registrert kjøretøy eller firmabil. Leietagere som ikke følger borettslagets bestemmelser og anvisninger for parkering, kan fratas tildelt plass.

11. DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe hund og katt i Lerdalstoppen borettslag. Beboere som ønsker å holde hund eller katt forplikter seg til å følge borettslagets bestemmelser, se vedlegg 1.

12. ORDENSREGLER FOR LÅN/LEIE AV GRENDEHUS

A. Leietaker står økonomisk ansvarlig for eventuell skade på inventar og løsøre.
B. Leietaker skal rengjøre grendehuset etter bruk.
C. All søppel skal fjernes fra grendehuset av leier.
D. Dersom en eller flere av disse reglene brytes, kan man ikke påregne senere leie/lån.
E. Leietaker må dekke alle kostnader et eventuelt mislighold påfører borettslaget.

13. DUGNAD

Styret, eller den styret bemyndiger, kan invitere til dugnad. Alle beboere bør delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

14. OVERLATING AV BRUK

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, se vedtektene.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseier har bodd i leiligheten minst ett av de to siste åra.

Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget blir påført ved overlating av bruk.

Egen garasjeplass kan bare overlates til en beboer i Lerdalstoppen borettslag.
Overlating av parkeringsplass leid av borettslaget tillates ikke.

15. GYLDIGHET

Disse husordensreglene gjøres gjeldende etter vedtak i borettslagets generalforsamling avholdt 27.05.2013.

Vedlegg 1

Lerdalstoppen borettslag

BESTEMMELSER FOR DYREHOLD

A. Registreringsskjema og erklæring for hund og katt skal fylles ut. Generalforsamlingen har vedtatt at det skal føres et oppdatert register over antall hunder og katter i borettslaget.

B. Eieren er ansvarlig for enhver skade som hund eller katt påfører person eller eiendom i borettslaget.

C. Dersom det kommer berettiget klage om brudd på borettslagets dyreholds-bestemmelser, eller at dyreholdet sjenerer øvrige beboere ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne hunden eller katten fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Etter forhandlinger med partene er det styret i borettslaget som avgjør om en klage er berettiget.

D. Brudd på borettslagets dyreholdsbestemmelser er å anse som brudd på leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet for leiligheten.

E. <u>Spesifikke regler for hund:</u>

1. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.
2. Barn skal ikke lufte hunder hvis ikke eieren med sikkerhet vet at barnet kan beherske enhver situasjon som kan oppstå. All lufting skal foregå utenfor borettslaget.
3. Ekskrementer skal alltid fjernes. Andelseieren er ansvarlig for at dette skjer omgående.
4. Hundeeiere bør være kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere som lar dyret gå løs i den tiden det er båndtvang.
5. Unntak fra disse reglene gjelder for førerhund og politihund.

F. <u>Spesifikke regler for katt:</u>

1. Alle borettslagets hannkatter skal kastreres, og hunnkatter steriliseres.
2. Det er katteeiers ansvar å sørge for at katten er til minst mulig sjenanse for naboer.
3. Katteeiere har ansvar for å fjerne ekskrementer i sandkassene etter tur. Egen liste for dette er utarbeidet.
4. Katter skal øremerkes eller bære halsbånd med eiers navn, husnummer eller telefonnummer.

Registreringsskjema og erklæring

for hund og katt i Lerdalstoppen borettslag

Eiers navn	
Eiers adresse	
DYR NR 1	
Dyrets art hund/katt, rase	
Dyrets fødselsår og kjønn	
Katt kastrert/sterilisert, hvilket år	
Særlige kjennetegn f.eks. farge, tegninger o.l.	
DYR NR 2	
Dyrets art hund/katt, rase	
Dyrets fødselsår og kjønn	
Katt kastrert/sterilisert, hvilket år	
Særlige kjennetegn f.eks. farge, tegninger o.l.	
DYR NR 3	
Dyrets art hund/katt, rase	
Dyrets fødselsår og kjønn	
Katt kastrert/sterilisert, hvilket år	
Særlige kjennetegn f.eks. farge, tegninger o.l.	

Jeg er kjent med de gjeldende bestemmelsene for dyrehold i Lerdalstoppen borettslag og forplikter meg til å overholde disse. Jeg forplikter meg også til å gi styret beskjed dersom dyret ikke lenger holder til i borettslaget, eller dersom dyret dør.

……

Dyreeiers underskrift **dato**

Vedlegg 2

Lerdalstoppen borettslag

REGLER FOR TILBYGG, PÅBYGG OG ANDRE ENDRINGER

1. GENERELLE BESTEMMELSER

A. Status og virkeområde

Disse reglene inngår i Lerdalstoppen borettslags husordensregler som en fast del av leieavtalen mellom borettslaget og andelseierne.

Reglene gir borettslagets andelseiere adgang til å foreta tilbygg og andre endringer eller arbeid i tilknytning til de boligene og tomteområdene som de selv disponerer.

Alle arbeider og endringer av nevnte karakter skal fremmes og utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, husordensregler, avtaler og styrevedtak. Andre begrensninger er ikke vedtatt på dette området innen borettslaget.

B. Forvaltning av reglene

Borettslagets styre administrerer disse reglene på vegne av borettslagets generalforsamling. Dersom man mener at styret har fattet et feilaktig vedtak i forhold til gjeldende lovgivning eller disse reglene, så vedtaket hindrer eller fordyrer et byggeprosjekt eller andre tiltak, kan vedtaket ankes inn for borettslagets generalforsamling.

C. Generelle ansvarsforhold

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for alt arbeid og endringer som vedkommende foretar for egen del innenfor borettslaget. Dette gjelder selv om arbeidet ikke er søknadspliktig etter disse reglene eller andre bestemmelser og avtaleforhold.

Andelseier plikter straks å utbedre/bekoste enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av slikt arbeid eller endringer som nevnt over. Det samme gjelder også for skjulte/åpenbare feil, mangler og avvik fra det som er tillatt ifølge disse reglene og det som styret i borettslaget har vedtatt.

Ethvert krav som borettslaget måtte ha eller få ut fra det ovennevnte, skal betales så snart styret anmoder om det. Om beløpet ikke er dekket fullt ut innen en måned fra kravet blir reist, kan styret avregne gjenstående rest gjennom særskilte tillegg i den aktuelle andelseiers husleie. Morarenter vil i så fall bli tillagt beløpet.

D. Ansvar ved felles prosjekter

Flere andelseiere har anledning til å gå sammen om en felles utbygging eller endring i tilknytning til boligene eller tomtearealene som de disponerer. I alle slike tilfeller er samtlige aktuelle andelseiere solidarisk ansvarlige for det som utføres.

E. Ansvar ved overdragelse

Ved overdragelse av bolig går ansvaret etter disse reglene og eventuelle erklæringer/ avtaler automatisk over på den som overtar boligen. I forbindelse med dette plikter andelseier å informere kjøper (kommende andelseier) om alle sider ved dette ansvarsforholdet. Borettslaget har ingen opplysningsplikt i sammenheng med slike saker, og frafaller krav på bakgrunn av sviktende informasjon.

F. Generelle hensyn i bygge- og anleggstiden

Alle bygge- og anleggsarbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på person eller verdier, eller medfører vesentlig ulempe for ferdsel eller de som bor i nærheten. Borettslagets husordensregler gjelder også fullt ut overfor bygge- og anleggsarbeider, så bl.a. bestemmelsene om ro og orden må etterleves. Plassering av materialer og/eller utstyr på fellesområde/nabotomt skal avtales skriftlig med styret/nabo på forhånd.

G. Brudd på reglene

Brudd på disse reglene, bestemmelser eller avtalepunkter som forutsettes fulgt etter dette regelverket, anses som brudd på borettslagets husordensregler og leiekontraktsvilkår. Slike brudd kan således få alvorlige konsekvenser for leieforholdet.

Arbeid som ikke har nødvendige godkjennelser, samt skader som følger av slikt arbeid, ligger uten unntak utenfor borettslagets vedlikeholds- og forsikringsansvar. I alle slike tilfeller avskjæres også mulighetene til å anke pålegg fra styret om å foreta endringer eller dekke gebyrer og andre beløp som avkreves i forbindelse med saken.

H. Styrets rett til å gripe inn

Styret i borettslaget har full rett til å gripe inn i prosjekter som ikke gjennomføres i samsvar med disse reglene og myndighetenes bestemmelser. I alle slike tilfeller er det andelseier som bærer det økonomiske ansvaret. For øvrig kan styret også fjerne eller utbedre eventuelle forhold som ikke er i samsvar med disse og andre relevante bestemmelser på andelseiers regning.

I. Endringer av regelverket

Forslag til endringer i bestemmelsene fremmes via styret overfor generalforsamlingen til avgjørelse.

2. SØKNADSPLIKT, MELDEPLIKT, NABOVARSEL, LEIEJUSTERINGER

A. Intern søknadsplikt

Det må alltid innhentes skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget før det igangsettes prosjekter, arbeid eller tiltak som:

1) berører borettslagets vedlikeholdsansvar eller forsikringsbehov,
2) medfører krav om varsling av naboer og gjenboere slik det fremgår av disse reglene,
3) vedrører fjernvarmeanlegget eller annen felles eiendom,
4) er meldepliktig til offentlige myndigheter eller andre instanser i medhold av gjeldende lover, forskrifter eller avtaler som borettslaget har inngått.

Styrets skriftlige tillatelse er eneste gyldige grunnlag for at borettslaget samtykker i saker av nevnte karakter. Det anses som et alvorlig brudd på disse reglene å sette i gang med søknadspliktige arbeider før slik tillatelse er mottatt (ref pkt. 1 G).

B. Øvrig søknadsplikt

Før noe arbeid påbegynnes må andelseier alltid sørge for å innhente nødvendige tillatelser fra plan- og bygningsetaten og andre instanser som prosjektet måtte være pålagt i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter og enhver avtale borettslaget måtte ha inngått.

C. Form og innhold på søknader

Alle søknader til borettslagets styre etter disse reglene skal være skriftlige. Alt etter sakens karakter skal søknaden til styret også vedlegges:

- Situasjonskart i skala 1/500 eller 1/100 samt tegninger (planer, fasader og snitt) i skala 1/100 med angivelse av kvm/mål på gammel/ny bebyggelse og eventuelt nytt og tidligere terreng.
- Kortfattet byggebeskrivelse med angivelse av type og farge på takdekking, utvendig kledning, vinduer, ytterdører og annet utvendig tilbehør samt eventuelle endringer av drensrør og kabler i grunnen eller andre vesentlige installasjoner som kabel-tv o.l.
- Alle påkrevde søknader/meldinger skal være komplette med tegninger, avfallsplaner, situasjonskart o.l. som de involverte myndigheter måtte kreve til enhver tid.
- Detaljtegninger og beskrivelse av endringer på fjernvarmenettet, inklusive fullstendig materialbeskrivelse og angivelse av ansvarlig rørlegger for arbeidene.
- Nødvendige papirer som dokumenterer at alle naboer og gjenboere i borettslaget er varslet slik disse reglene til enhver tid presiserer.
- Ferdig undertegnet egenerklæring på formular som er godkjent av borettslagets generalforsamling.
- Original kvittering som dokumenterer at fastsatt behandlingsgebyr er innbetalt til dekning av borettslagets antatte utlegg i saken.
- Før nødvendige dokumenter er innlevert har ikke styret anledning til å ferdigbehandle noen søknad etter disse reglene.

D. Faglig kontroll og gebyrer

Borettslagets styre har rett til å søke fagbistand og føre kontroll med alle søknadspliktige saker som hører inn under disse reglene.

Spesielt skal alt arbeid som berører fjernvarmeanlegget alltid kontrolleres og godkjennes av fagkyndig personell før de støpes/bygges inn i konstruksjonen.

Denne kontrollen og godkjennelsen omfatter også materialvalg og utførende rørlegger. Andelseier har ubetinget plikt til å gi styret beskjed med en gang slikt arbeid har kommet så langt at det kan kontrolleres. Feil/mangler påpekt av kontrollisten skal uten opphold utbedres og bekostes av byggherre.

For å dekke borettslagets antatte utlegg til fagbistand og kontroll, må andelseier innbetale et kontrollgebyr så snart søknaden er behandlet og godkjent av styret og senest 14 dager etter at melding er mottatt. For alle saker som er meldepliktige til plan- og bygningsetaten og/eller berører fjernvarmeanlegget er gebyret på minimum kr. 1.000,-.

For øvrig vedtar styret det konkrete beløpet i hvert enkelt tilfelle ut fra antatt budsjett for prosjektet.

Blir borettslagets utlegg til fagbistand og kontroll høyere enn opprinnelig antatt, kan styret kreve innbetaling av eksakt beløp etter fremlagte bilag. Styret plikter å informere andelseier om slike utgifter uten opphold, og det skal avtales et nytt beløp for inndekking av kontrollkostnadene.

E. Påtegning av egenerklæring

Andelseier og andelseiers eventuelle ektefelle/samboer må påtegne en særskilt egenerklæring som er vedtatt av generalforsamlingen før styret kan avgi samtykke til et prosjekt som er meldepliktig til myndighetene, berører borettslagets fjernvarmeanlegg eller generelle vedlikeholds- og forsikringsansvar.

Når den nevnte egenerklæringen er underskrevet blir den automatisk en del av den leiekontrakten som gjelder for den aktuelle andel i laget. Selges andelen, følger erklæringen salget og overføres til den/de nye eieren/eierne.

F. Varsling av naboer og gjenboere i borettslaget

Alle andelseiere som kan bli berørt av et prosjekt som hører innunder disse reglene skal varsles om prosjektet på forhånd. Varslingsplikten gjelder overfor alle som har bolig rett ved siden av den bolig eller tomt det gjelder samt alle som får endret adkomst, utsyn, lys eller bruksverdi av egen bolig eller tomt pga. prosjektet.

Varsling skal foregå på en slik måte at de som varsles kan sette seg skikkelig inn i saken. Som et minimum bør det fremlegges de samme opplysningene og dokumentene som disse reglene forutsetter at styret i borettslaget skal ha i forbindelse med behandlingen av saken.

Som hovedregel skal den nevnte varslingen dokumenteres ved hjelp av de ovennevnte andelseieres daterte underskrifter på interne nabovarslingsskjemaer, som er godkjent av borettslagets generalforsamling. Dersom dette ikke kan gjennomføres fullt ut, kan påtegningen av nabovarsel erstattes med kvittering for at varsel med all nødvendig dokumentasjon er sendt med rekommandert post til den eller de det gjelder.

Overdras en andel slik at den nye andelseieren ikke blir varslet på behørig måte, plikter den opprinnelige andelseier å informere ny andelseier om saken. Dersom nabovarsel er postlagt eller påtegnet av opprinnelig andelseier som forutsatt, har borettslaget eller byggherre ingen ytterligere opplysningsplikt.

G. Intern innsigelsesfrist og behandlingsprosedyrer

Innsigelser til arbeid eller endringer som hører inn under disse reglene må fremmes skriftlig av andelseierne overfor borettslagets styre innen 21 dager etter dato for signert påtegnelse av nabovarselet eller avsendt kvittering fra Posten.

Berørte andelseiere som av en eller annen grunn ikke har mottatt nabovarsel, må fremme skriftlig protest overfor styret så snart man er klar over at dette skulle ha skjedd.

Alle innsigelser av nevnte karakter skal tas opp til behandling i styret i borettslaget. I de sakene hvor det er klare brudd på gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontraktsforhold, husordensregler, avtaler med borettslaget eller vilkår i disse reglene, skal styret pålegge det aktuelle prosjektet ved andelseier å bringe forholdet i orden. Skulle det være graverende brudd på ovennevnte kan og skal styret stoppe prosjektet inntil forholdet er rettet/utbedret.

Styret har ingen plikt til å ta hensyn til klager som fremkommer etter fristene angitt ovenfor, eller som er gitt muntlig.

H. Andelseiers ansvar for øvrige nabovarsler

Andelseier plikter selv å varsle eventuelle naboer og gjenboere utenfor borettslagets eiendom slik byggeforskriftene fastsetter. Påtegnet offentlig standardskjema eller annen form for godkjent varsel legges ved søknaden til plan- og bygningsetaten, etter at styret har godkjent saken og underskrevet søknadspapirene som skal sendes dit.

I. Styrets søknadsbehandling

Styret i borettslaget har ikke adgang til å ferdigbehandle søknader som er varslingspliktige innen borettslaget etter disse reglene, før denne varslingen er dokumentert og den angitte klagefristen på 21 dager er passert.

I hovedtrekk skal styrets behandling av søknader etter disse reglene gå ut på å påse at det omsøkte prosjektet er i samsvar med alle de bestemmelser og vilkår som er nevnt. Alle klare brudd skal medføre avslag på søknaden. Oppstår det tvil eller tvistespørsmål, skal søknaden med all nødvendig dokumentasjon oversendes plan- og bygningsetaten for endelig avgjørelse. I alle slike tilfeller skal styret også vedlegge en egen redegjørelse som påpeker og klarlegger aktuelle forhold.

Avslag på søknader skal alltid begrunnes. Foruten å vise til det aktuelle forholdet som har ført til avslaget, skal begrunnelsen også henvise til de konkrete punktene i gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontrakt, husordensregler, avtaler og/eller vilkår i dette regelverket som styret i borettslaget bygger sin avgjørelse på.

J. Meldeplikt om igangsetting av arbeider

Før godkjent arbeid som er søknadspliktig til offentlige myndigheter påbegynnes, plikter andelseier å sende skriftlig melding til borettslagets styre om at alle påkrevde tillatelser er innhentet og at arbeidet vil bli påbegynt fra en angitt dato. Det skal også vedlegges fremdriftsplan og antatt ferdigdato.

K. Husleiejustering

Påbyggingsavgiften skal dekke de faktiske merkostnadene på beboernes tilbygg, og fordeles på de andelseierne som har gjennomført påbygginger. Hvis det ikke er særskilte forhold som tilsier noe annet, skal husleiejusteringen senest gjelde f.o.m. annet halvår etter at styret har avgitt sitt samtykke til gjennomføringen av de aktuelle arbeidene.

L. Forsikringsdekning og ferdigmelding

Påbygg, tilbygg og andre endringer og arbeid dekkes aldri av borettslagets forsikringer og vedlikeholdsansvar før styret i borettslaget har fått skriftlig ferdigmelding på prosjektet, og sendt andelseier skriftlig bekreftelse på at de nevnte arbeidene anses som ferdige og godkjente.

Dersom styret krever det, plikter andelseier å holde de nevnte arbeidene forsikret for egen regning inntil borettslaget eventuelt overtar ansvaret. På krav fra styret plikter andelseier også å tegne særskilt forsikring til dekning av mulige skader på 3. person og annenmanns eiendom, inntil den omtalte ferdigbekreftelsen er mottatt fra borettslagets styre.

3. PROSJEKTMESSIGE RAMMEVILKÅR

A. Krav til materialer og utførelse av arbeidet

Alt bygge- og anleggsmessig arbeid skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, samt innenfor de tillatelser og tidsfrister som myndighetene og borettslagets styre har gitt.

Alt materiell, dimensjoner og byggetekniske løsninger skal tilfredsstille alle aktuelle krav og spesifikasjoner i gjeldende byggeforskrifter og enhver gjeldende standard på aktuelle områder.

Endringer vedrørende eksisterende fjernvarmesystem krever alltid særskilt forhåndstillatelse fra borettslagets styre mht. materialvalg og tekniske løsninger, før arbeidene på noen måte kan påbegynnes.

B. Generelle tidsrammer for bygge- og anleggsarbeider

Dersom ikke noe annet er fastsatt skal byggestart finne sted senest ett år etter at styret har gitt sin tillatelse. Utvendig byggearbeid skal være ferdig innen ett år etter byggestart. Ferdigattest skal oversendes styret innen to år etter byggestart.

C. Fagansvar, autorisasjon i bygge- og anleggstiden

Det faglige ansvaret for alt bygge- og anleggsarbeid må være dekket opp på forskriftsmessig måte. Videre skal arbeid som krever autorisasjon bare utføres av personell som er autoriserte til å stå for dette innen Oslo kommune.

Arbeid som berører fjernvarmeanlegget eller andre fellesanlegg i borettslaget skal bare utføres av personell eller firmaer som er forhåndsgodkjent av borettslagets styre og som for øvrig er bemyndiget til å utføre slikt arbeid.

D. Den enkeltes ansvar for fjernvarmeanlegget

Av hensyn til andre beboere og gjeldende avtaler og bestemmelser må det ikke foretas endringer på fjernvarmenettet som kan innvirke på oppvarmingen eller tilførselen av varmtvann til noen av borettslagets boliger og felleslokaler.

Det er ikke tillatt å endre innreguleringen og opplegget for fjernvarmesystemet uten forutgående skriftlig tillatelse fra borettslagets styre. Innreguleringen av vanngjennomstrømning, vannmengde, temperaturforhold og rørsløyfer skal til enhver tid samsvare med fastsatt innreguleringsprotokoll. Likeledes skal alle varmtvanns- og oppvarmingsrør med kummer, kraner og ventiler mv. til enhver tid følge fastsatte planer og tegninger.

Det maksimale behovet for fjernvarme må ikke økes uten at dette er klarert med produktleverandøren. Man skal også alltid ta behørig hensyn til vannmengde, vanngjennomstrømning og motstand i røropplegget og øvrige installasjoner ved omlegging av rør, flytting av radiatorer og eventuell overgang til gulvvarme eller andre oppvarmingsmetoder.

E. Størrelse av påbygg mv.

Som hovedregel tillates påbygg/tilbygg på inntil 30 m2 i bruksareal. Styret i borettslaget kan også samtykke i større utbygginger, så lenge dette er prosjekter som er godkjent av generalforsamlingen og plankontoret i kommunen.

F. Krav til byggestil mv.

Det skal legges størst mulig vekt på å utforme påbygg, tilbygg og andre endringer slik at de ser ut som en naturlig og avstemt del av bebyggelsen. Ved alle utvendige bygningsarbeider skal det som hovedregel benyttes samme byggestil, materialvalg, takvinkler, fargesetting og utstyrsdetaljer som på eksisterende bebyggelse. Avvik fra denne hovedregelen må i tilfelle godkjennes av generalforsamlingen og plankontoret i kommunen.

G. Bebyggelsens høyde over terreng

Bebyggelsens totalhøyde over terreng kan ikke økes over det opprinnelige nivå. Dette gjelder uansett formen for påbygg/tilbygg eller andre bygningsmessige arbeider som ønskes utført.

H. Generelle hensyn overfor naboer og gjenboere

Andelseier plikter å ta behørig hensyn til naboer og gjenboere i forbindelse med et hvert søknadspliktig prosjekt eller tiltak etter disse reglene. Prosjektet må ikke føre til særlig redusert utsikt, merkbart svekket tilgang til sol eller adkomstmuligheter. Nevneverdig forringelse av bruksverdien til utomhusarealet eller andre uheldige forhold må ikke forekomme. Ny bebyggelse må ikke skape problemer for ferdsel, snøbrøyting eller oversikt på gangveiene.

I. Byggetekniske hensyn overfor naboer og gjenboere

Påbygg, tilbygg og eventuelle andre endringer skal utføres slik at de ikke legger noen økonomiske eller praktiske hindringer i veien for naboer eller gjenboere dersom de skulle ønske å gjennomføre egne byggeprosjekter på et senere tidspunkt.

J. Kostnadsdeling ved byggearbeider mot nabo

Deling av kostnader vedrørende oppføring av grunnmur, vegg, takkonstruksjon eller annet byggverk mot naboleilighet eller nabotomt må avtales på forhånd. Ferdig oppført er dette å betrakte som borettslagets eiendom som alle berørte parter kan bygge videre på innenfor sine egne grenser, på samme måte som man kan utnytte den opprinnelige bebyggelsen.

K. Spesielt vedrørende fellesarealer

Fellesarealer kan ikke disponeres til påbygg/tilbygg eller andre byggeprosjekter.

EGENERKLÆRING

På bakgrunn av undertegnedes søknad om å foreta følgende arbeider:

_____

_____

I tilknytning til leil. nr._____, adresse_____
erklærer undertegnede følgende:

1. Å gjennomføre arbeidene i samsvar med gjeldene lover, forskrifter, vedtekter, leiekontraktsvilkår, husordensregler, styrevedtak, avtaler som undertegnede eller borettslaget har inngått og vilkår som er satt i borettslagets regler på det aktuelle området.
2. Å betale fastsatt behandlingsgebyr og følge de påbud og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fagkonsulenter kommer med i forbindelse med saken.
3. Å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte ha eller få som følge av saken. Foruten å gjelde for skader, forskutteringer og tap, gjelder dette også for skulte/åpenbare feil, mangler og avvik fra det som er tillatt ifølge pkt.1 og 2 over.
4. Å betale ethvert krav som borettslaget måtte ha eller få ut fra pkt. 3 så snart borettslagets styre anmoder om dette. Om beløpet ikke er dekket innen en måned fra kravet blir reist, kan styret avregne det utestående med morarenter gjennom et ekstraordinært tillegg i husleien.
5. Å samtykke i at husleien for leiligheten gjøres til gjenstand for særskilt justering etter borettslagets regler på området, slik at brutto husleie blir i samsvar med de kostnadene som borettslaget vil få i tilknytning til boligen etter at arbeidene er avsluttet.
6. Å informere eventuelle nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre aktuelle ansvarsforhold som gjelder hvis boligen overdras en gang i fremtiden.
7. Undertegnede er for øvrig inneforstått med at brudd på det som står i denne erklæringen, eller bestemmelser/vilkår som kreves fulgt ifølge denne erklæringen, vil bli ansett som brudd på borettslagets husordensregler og den leiekontrakt som gjelder for undertegnedes leilighet. Et skjult brudd vil således kunne få alvorlige konsekvenser for leieforholdet dersom saken ikke løses i henhold til styrets vedtak.

Oslo, _____ _____
Andelseiers underskrift

Jeg er inneforstått med ovenstående erklæring.

Oslo, _____ _____
Medeiers underskrift

NABOVARSEL

(Varsel skal gis til alle andelseiere som kan bli berørt av det saken gjelder.)

SAKEN GJELDER SØKNAD OM:

_____

_____

_____

_____

****

Søkers navn: _____

Søkers adr. _____

Leil. nr.: _____

****

Undertegnede er blitt orientert om ovennevnte og forevist søknad til borettslagets styre, samt nødvendige tegninger og planer over prosjektet:

_____ navn	_____ adresse
_____ navn	_____ adresse
_____ navn	_____ adresse
_____ navn	_____ adresse
_____ navn	_____ adresse

Eventuelle protester vedr. prosjektet må leveres skriftlig til borettslagets styre innen 2 - to - uker etter at dette nabovarselet er påtegnet.

Bruk om nødvendig flere skjemaer dersom mange skal varsles.
Etter ferdig påtegning sendes skjemaet sammen med søknaden til borettslagets styre.

Vedlegg 3

Lerdalstoppen borettslag

RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV UTVENDIG UTSTYR

Utvendige utstyr (som f.eks. parabolantenner, tv-antenner, varmepumpe eller ventilasjon) kan ikke settes opp uten styrets skriftlige godkjennelse.

Skriftlig tillatelse fra styret skal være mottatt før arbeidene igangsettes.

Nabovarsel

Nabovarsel skal leveres sammen med søknaden. Du finner nabovarselskjema på www.lerdalstoppen.no

Montering / Innfesting

Utstyret skal festes slik at det ikke på noen måte er til forulemping av underlaget. Med dette er å forstå vannskade, brekkasje, punktering og lignende. Kabelføringer skal monteres fagmessig og eventuelt i eget rør hvis hensiktsmessig. Det skal så langt det lar seg gjøre føres kabel innomhus. Gjennomføringer i yttervegg skal gjøres fuktsikkert og ved spesielle tilfelle kan styret kreve at dette gjøres av fagfolk på søkers regning.

Antall

Det er kun tillatt med en utvendig installasjon pr. andel.

Dimensjoner / Farger

Utstyret skal ha samme farge som underlaget den festes på eller boligmassen den tilstøter. Utstyret skal ha minste dimensjon som er teknisk mulig på søknadstidspunktet. Parabolantenner skal maksimalt være 60 cm i diameter.

Søknad (innhold)

Søknad skal inneholde: Personalia, teknisk info på utstyret, monteringsanvisning, kabelføring, fasadetegning med forslag til montert utstyr, utførende part, signert nabovarselliste.

Plassering

Utstyret skal plasseres slik at det ikke er til noen form for ulempe mot omgivelsene. Det skal ikke på noen måte forurense fasaden, og alltid monteres innenfor søkende andels areal hvis styret ikke gir dispensasjon til noe annet. Utstyr skal monteres så lite synlig som mulig selv om dette innebærer ulemper for søker. Gavlvegger skal ikke benyttes til montering av denne type installasjoner.

VEDTEKTER

for Lerdalstoppen Borettslag org nr 948777339.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 20.05.2010, 22.05.2012, 27.05.2013, 20.05.2014, 18.05.2015, 23.05.2016 og 11.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

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

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

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

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

(2) 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.

(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.

4-4 Video/ITV-overvåkning
Borettslaget kan video/ITV-overvåke garasjeanlegget, grendehuset og andre fellesområder etter forskrifter gitt av datatilsynet og personopplysningsloven

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, tilgjengelig rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder blandebatterier og vasker, utekran, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Utekran skal tømmes og stenges i god tid før vinterfrosten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som tilgjengelige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, blandebatterier og vasker, utekran, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og dører (også inngang og balkongdører) 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 ikke 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 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,
2 - 4 styremedlemmer og med 2 - 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 477

Lerdalstoppen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lerdalstoppen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
22. mai 2024 kl. 18:00, Grendehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablere biloppstillingsplass med strømuttak ved nedre garasjeplan.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite
11. Barneutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Erik Kleven er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-477 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000.

Sak 7

Etablere biloppstillingsplass med strømuttak ved nedre garasjeplan.

Forslag fremmet av:
Sølvi Halvorsen, LT 26

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etablere biloppstillingsplass med strømuttak ved nedre garasjeplan, der søppelcontainerne stod tidligere, til bruk for dekkskift og enkelt bilvedlikehold. Plassen merkes som reservert.

Det er forbud mot dekkskift i garasjene og forbud mot bruk av gjesteparkeringsplasser. Ved etablering av egnet biloppstillingsplass med tilgjengelig strømuttak, unngås slitasje på garasjedekket og unødvendig bruk av gjesteparkeringsplasser.

Styrets innstilling
Hjulskift og annen smussfri bilpleie tillates på parkeringsområdene, men er ikke tillatt på garasjetaket og inne i garasjen grunnet membran i dekket. Forbudet mot bruk av gjesteparkeringsplasser er ment som parkering og ikke kortvarig benyttelse med eier tilstede.

Det henstilles til å benytte øvre parkering hvor dekket er forholdsvis flatt ved jekking av bil ved hjulskift.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget, da det finnes muligheter for dekkskift andre steder i borettslaget.

Forslag til vedtak
Etablere biloppstillingsplass med strømuttak ved nedre garasjeplan.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Bjarne Ødegaard
  Valgkomiteens innstilling
- Bjørn Einar Hanstveit
  Valgkomiteens innstilling
- Solveig Devold Refsum
  Valgkomiteens innstilling

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

- Karin Melon-Bratvold
  Valgkomiteens innstilling
- Kurt Bastiansen
  Valgkomiteens innstilling

Sak 9
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:

- Jan Erik Kleven
  Valgkomiteens innstilling

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

- Bjørn Einar Hanstveit
  Valgkomiteens innstilling

Sak 10
Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Nordvang
  Valgkomiteens innstilling
- Haakon Jørgensen
  Valgkomiteens innstilling
- Oda Kristine Stende
  Valgkomiteens innstilling

Sak 11

Barneutvalg

Det skal velges Barneutvalg.

Roller og kandidater

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

- Karin Melon-Bratvold
  Valgkomiteens innstilling
- Linn O Hansen
  Valgkomiteens innstilling
- Oda Kristine Stende
  Valgkomiteens innstilling

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Erik Kleven	Lerdalstoppen 13
Nestleder	Bjørn Einar Hanstveit	Lerdalstoppen 60 A
Styremedlem	Trude Høklingen	Lerdalstoppen 9
Styremedlem	Linn O Hansen	Lerdalstoppen 67 A
Styremedlem	Fredrik Anders Witberg	Lerdalstoppen 11
Varamedlem	Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Varamedlem	Camilla Wik	Lerdalstoppen 55

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jan Erik Kleven	Lerdalstoppen 13
Varadelegert	Bjørn Einar Hanstveit	Lerdalstoppen 60 A

Valgkomiteen

Bjarne Ødegaard	Lerdalstoppen 44
Haakon Olav Jørgensen	Lerdalstoppen 31
Bjørn Nordvang	Lerdalstoppen 5

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: styret@lerdalstoppen.no eller tlf: 95 22 27 70 og på www.vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Lerdalstoppen Borettslag
Borettslaget består av 99 andelsleiligheter. Lerdalstoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948777339, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 189 313

Første innflytting skjedde i 1982. 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.
Lerdalstoppen Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Vi har hatt 11 ordinære styremøter, samt ett regnskapsmøte og ett budsjettmøte med Obos.
På generelt grunnlag så har Styret hatt behov for å se på hva normale driftskostnader/utskiftinger beløper seg på i løpet av et år. Dette for å danne oss en mening om hvilken belåningsgrad vi kan legge oss på med tanke på fremtidige prosjekter. Tanken er å få husleie/felleskostnader på et akseptabelt og forsvarlig nivå. Vi vet vi har en tilårskommen bygningsmasse så vi må prioritere i hvilken rekkefølge prosjektene skal starte.

Når det gjelder løpende drift har vi hatt 8 vannlekkasjer i bolig som dekkes av forsikring med kr 12.000,- i egenandel pr tilfelle, samt 3 gjennom tak som ikke dekkes av forsikring.

Det har blitt jobbet med leverandør på avtrekk/ventilasjon og her er det konkludert med at det trengs mer omfattende utskiftning på grunn av at motor og styresystemer er utgående/foreldet. Det er byttet 6 stk. lofts vifter da disse var nært havari.

Vi har hatt gjennomgang av, og rapport på det elektriske anlegget som ligger i betongen på parkeringshuset og som har til hensikt å presse ut fukt.

Vi har HMS og løpende vedlikehold som faste saker og har gjennomført HMS-Verne runde.

Vi gjennomførte vår- og høstdugnad med ok oppmøte.

Det ble hentet inn tilbud på oppgradering av kjøkken i grendehuset. Dette er utsatt på ubestemt tid blant annet på grunn av vanninntrenging i underetasjen på grendehuset måtte utbedres.

Det har blitt kontinuerlig jobbet med leveranse av vaktmestertjenester sommer og vinter.

På lekeplassen ble det kjøpt nye benker gjennom vår Obos miljøstøtte.

Det er montert 1 stk ny ladestolpe med 2 nye ladeplasser for utleie på garasjetaket.
Det er søkt støtte gjennom Oslo Kommune for støtte til dette og det er innvilget.

Vi har også gjennom året behandlet innkomne saker og forespørsler/søknader fra beboere.

Styret har gjort et forsøk på å invitere til sosial samling på grendehuset med minimal interesse.

Barneutvalget har stått for pepperkakebaking og julegrantenning.

Nærstående prosjekt:
Styret har funnet det mest forsvarlig å prioritere takene våre så vi har igangsatt en kravspesifikasjon. Styret legger vekt på å benytte eksterne konsulenter i minst mulig grad.

Videre vil vinduer, ventilasjon og etterisolering prioriteres.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra miljøfond, inntekter fra parkering samt antenneanlegg.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes siste faktura fra VVS gruppen som ble mottatt i 2023.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at lånet ble utbetalt senere enn budsjettert.

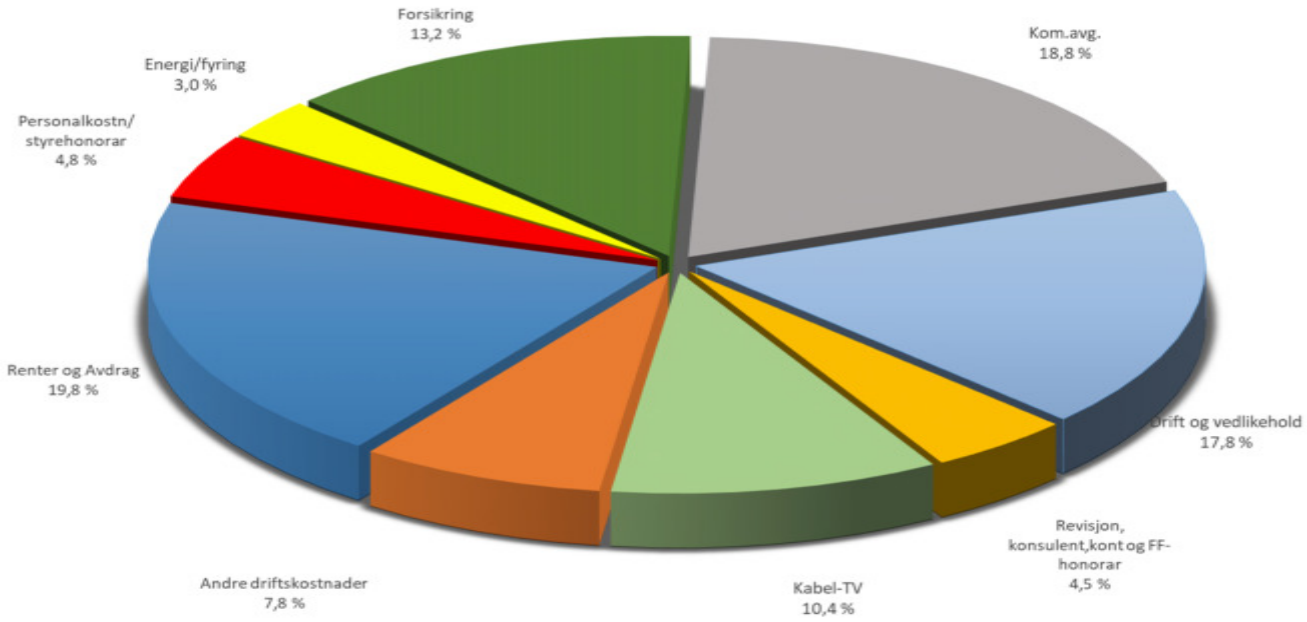
Resultat

Årets resultat kr 300 804 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets disponible midler pr 31.12.2023 var kr 1 119 262.

Kostnadsfordeling 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 545 000 til generelt vedlikehold som omfatter.

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

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

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

Lån
Lerdalstoppen Borettslag har lån i OBOS Banken.
Gjenstående hovedstol er på ca 15,8 millioner med rentesats på 5,7 %. Gjenstående løpetid er ca 27 år.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 185 000.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.
Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lerdalstoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LERDALSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 777 339, KUNDENR. 477

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 050 359**	**4 673 458**	**1 050 359**	**1 119 262**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		300 804	-10 457 750	226 000	4 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	36 511	121 674	115 000	115 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	7 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-266 443	-286 490	-39 000	-245 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 970	-533	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**68 902**	**-3 623 099**	**302 000**	**-126 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 119 262**	**1 050 359**	**1 352 359**	**993 262**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 474 869	2 336 977
Kortsiktig gjeld	-355 607	-1 286 618
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 119 262**	**1 050 359**

LERDALSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 777 339, KUNDENR. 477

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 107 938	4 925 757	5 230 000	5 338 000
Innbetalinger		2 394	0	0	0
Antenneanlegg		0	45 241	45 000	47 000
Andre inntekter	3	232 690	16 692	10 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 343 022**	**4 987 690**	**5 285 000**	**5 435 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 746	-38 928	-55 000	-56 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	14	-36 511	-121 674	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 375	-8 000	-11 000
Andre honorarer		-30 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-174 405	-167 375	-176 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-38 279	-148 749	-40 000	-40 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-950 792	-12 026 794	-665 000	-545 000
Forsikringer		-707 352	-610 269	-674 000	-778 000
Kommunale avgifter	9	-1 004 727	-837 874	-1 001 000	-1 171 000
Energi/fyring		-160 324	-248 479	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-558 704	-470 511	-530 000	-575 000
Andre driftskostnader	10	-415 891	-281 956	-284 000	-333 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 331 531**	**-15 151 783**	**-3 988 000**	**-4 199 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 011 491**	**-10 164 093**	**1 297 000**	**1 236 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 025	67 228	0	0
Finanskostnader	12	-791 712	-360 885	-1 071 000	-1 232 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-710 687**	**-293 657**	**-1 071 000**	**-1 232 000**
ÅRSRESULTAT		**300 804**	**-10 457 750**	**226 000**	**4 000**
Til opptjent egenkapital		300 804	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-10 457 750		

LERDALSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 777 339, KUNDENR. 477
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 230 000	40 230 000
Tomt		1 052 431	1 052 431
Andre varige driftsmidler	14	22 206	58 718
Aksjer og andeler	15	1 500	1 500
Øremerkede bankinnskudd	22	240	234
Miljøbankkonto, øremerket		53 212	106 667
SUM ANLEGGSMIDLER		**41 359 589**	**41 449 549**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 634	0
Driftskonto OBOS-banken		1 217 741	2 092 236
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 340	1 172
Sparekonto OBOS-banken		250 154	243 569
SUM OMLØPSMIDLER		**1 474 869**	**2 336 977**
SUM EIENDELER		**42 834 458**	**43 786 526**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 99 * 100		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		5 993 850	5 693 045
SUM EGENKAPITAL		**6 003 750**	**5 702 945**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 804 281	16 070 724
Borettsinnskudd	17	20 620 103	20 620 103
Avsetning bomiljøtiltak	18	50 717	106 136
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 475 101**	**36 796 963**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		251 965	1 279 697
Skyldige offentlige avgifter	19	3 749	1 931
Påløpte renter		79 063	3 610
Påløpte avdrag		18 338	0
Annen kortsiktig gjeld	20	2 492	1 380
SUM KORTSIKTIG GJELD		**355 607**	**1 286 618**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 834 458**	**43 786 526**
Pantstillelse	21	45 620 103	45 620 103
Garantiansvar		0	0

Oslo,14.02.2024
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Jan Erik Kleven /s/ Linn O Hansen /s/ Bjørn Einar Hanstveit /s/

Trude Høklingen /s/ Fredrik Anders Witberg /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 958 364
Parkeringsleie	65 280
Kabel-TV	59 400
Strøm motorvarmere	21 825
Nedbet. av boddører	7 380
Leietillegg for påbygg	3 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 115 453**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 515
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 107 938**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	17 550
Antenneleie Telenor	46 849
El-bil	43 374
Miljøfond	97 875
Nøkler	1 500
Skadeutlegg	19 042
Utleie	6 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**232 690**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 769
Påløpte feriepenger	-2 492
Arbeidsgiveravgift	-31 484
SUM PERSONALKOSTNADER	**-54 746**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 822, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-14 560
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 719
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 279**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-22 841
Hovedentreprenør I, VVS Gruppen AS	-285 945
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-308 786**
Drift/vedlikehold bygninger	-436 739
Drift/vedlikehold VVS	-5 472
Drift/vedlikehold elektro	-13 753
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 221
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 396
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 593
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 661
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 026
Kostnader dugnader	-145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-950 792**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-662 060
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-341 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 004 727**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 443
Driftsmateriell	-100 641
Vaktmestertjenester	-198 241
Andre fremmede tjenester	-53 241
Trykksaker	-1 834
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 822
Andre kontorkostnader	-21 509
Telefon, annet	-3 015
Bank- og kortgebyr	-2 684
Velferdskostnader	-12 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-415 891**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 647
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 555
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 823
SUM FINANSINNTEKTER	**81 025**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-791 703
Renter på leverandørgjeld	-9
SUM FINANSKOSTNADER	**-791 712**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	40 230 000
SUM BYGNINGER	**40 230 000**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.189/bnr.313
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	436 788	
Tilgang 2016	200 125	
Avskrevet tidligere	-613 086	
Avskrevet i år	-23 824	
		2
Grill		
Tilgang 2020	63 436	
Avskrevet tidligere	-28 546	
Avskrevet i år	-12 687	
		22 203
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	120 000	
Avskrevet tidligere	-119 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 206**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-36 511**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	10	150	1 500
SUM AKSJER			**1 500**

Aksjene i Multinett AS ble oppskrevet :
11.03.93 til kr. 225 pr. aksje.
11.03.93 til kr. 225 pr. aksje.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-9 478 124	
Økning 2022	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	407 400	
Nedbetalt i år	266 443	
		-15 804 281
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 804 281**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984	-20 620 103
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 620 103**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-50 717
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-50 717**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 340
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 409
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 749**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 492
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 492**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 620 103
Pantelån	15 804 281
Påløpte avdrag	18 338
TOTALT	**36 442 722**

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

Bygninger	40 230 000
Tomt	1 052 431
TOTALT	**41 282 431**

NOTE: 22
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88411315. 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

2023 Løpende nevnt annet sted.
2022 Rørprosjekt avsluttet
2021 Oppstart bytte radiatorrør
2020 Alle hus er malt. I tillegg er det utført betydelige fasadeutbedringer.
2019 Sikring av fjell i utenfor plan 2 ved garasjen.
2018 Tilrettelagt for el-bil lading i garasjen. Oppgradert lekeplass.
2017 Skiftet til LED-armatur på lyktestolpene. Oppgradering av lekeplass
2016 Inspeksjon av kaldloft - Kjøkkenhetter/Ventilasjonsanlegg. Armatur i garasjeanlegget plan 2.
2015 Installasjon av nye avfallsbrønner. Inspeksjon av det elektriske i garasjeanlegg. Lagt til rette for midlertidig lading av el-bi
2013 Mont. akustikkplater i grendehuset, m.m
Montert akustikkplater i begge etasjer i grendehuset.
Skiftet panel på bodvegg LT 27.
Skiftet panel på bodvegg og gavlvegg LT 53
Skiftet panel nedre halvdel gavlvegg LT 72.
2012 Utskift. av gavlvegg LT 53 A og B, m.m
Utskiftning av gavlvegg LT 53 A og B.
Utbedring av gulv i LT 65B og 71 B.
Oppgradering av utebelysning ved grendehus og parkeringsområde.
Overgang til GET. Utskiftning av 3 bommer med selvlukkende løsning.
Reklamasjonsarbeider i garasjeanlegg med utbedringer. Søylemarkeringer i plan I og II i garasjen. Sykkelstativ utenfor rekken LT 60 – 75.
Utbedring av støttemur ved kum mellom LT 71A og 72A.
Utskiftning av membran LT 62B, 63B, 70 og 71B ved inngangspartiet.
2011 Oppussing av grendehus, m.m.
Oppussing av grendehus. En ny bom og nye låser i bommene. Utskifting av resterende takrenner. Overgang til Homebase som ny TV-leverandør fra 22.02.2011
2010 Full rehabilitering av garasjehus. Takrenner LT 1-20. Gavlvegger LT 2-4-12-20 + grendehus. Maling og ferdigstillelse av trapp. Alle brannslukkingsapparater er skiftet.
2009 Alle boliger er beiset på dugnad, m.m.
Alle boliger er beiset på dugnad. En del vinduer, takrenner og bodvegger er skiftet. Det er gitt tilbud til andelseieren om å skifte balkongdører og entredører for egen kostnad. Kledning skiftet på 4 gavlvegger, nr. 8, 16, 59 og 33.
2008 Ny lekeplass, nye garasjeporter, m.m.
Ny lekeplass, nye garasjeporter, kantstein, nye takrenner, to gavlvegger, flere vinduer, innmat i 33 sikringsskap og ny trapp.
2007 Ny lysmast ved innkjøring til borettslaget. Kantstein er lagt ved garasjeanlegg med mer. Det er felt en del trær. Mange vinduer er skiftet. En del takrenner er skiftet.
2006 Alle gangveier og parkeringsplasser er asfaltert. Det er lagt en del kantstein. Det er satt opp nytt uthus/bod. Grendehuset har fått nytt kjøkken. Det er skiftet ca. 30 vinduer.
2005 Takrenner er skiftet fra nr. 46 – 72. Fjernvarmeanlegget er utbedret.
Det er montert lys på lekeplass. Råteskade på Grendehuset er utbedret.
Det er gjennomført el-sjekk i alle leiligheter.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 477 **Selskapsnavn:** Lerdalstoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 til årsmøte 2024 for Lerdalstoppen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948777339
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Grendehuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Erik Kleven er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Haakon Jørgensen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Etablere biloppstillingsplass med strømuttak ved nedre garasjeplan.

Fremmet av: Sølvi Halvorsen, LT 26

Etablere biloppstillingsplass med strømuttak ved nedre garasjeplan, der søppelcontainerne stod tidligere, til bruk for dekkskift og enkelt bilvedlikehold. Plassen merkes som reservert.

Det er forbud mot dekkskift i garasjene og forbud mot bruk av gjesteparkeringsplasser. Ved etablering av egnet biloppstillingsplass med tilgjengelig strømuttak, unngås slitasje på garasjedekket og unødvendig bruk av gjesteparkeringsplasser.

Styrets innstilling
Hjulskift og annen smussfri bilpleie tillates på parkeringsområdene, men er ikke tillatt på garasjetaket og inne i garasjen grunnet membran i dekket. Forbudet mot bruk av gjesteparkeringsplasser er ment som parkering og ikke kortvarig benyttelse med eier tilstede.

Det henstilles til å benytte øvre parkering hvor dekket er forholdsvis flatt ved jekking av bil ved hjulskift.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget, da det finnes muligheter for dekkskift andre steder i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Solveig Devold Refsum
Bjørn Einar Hanstveit
Bjarne Ødegaard

Følgende stilte til valg:
Solveig Devold Refsum
Bjørn Einar Hanstveit
Bjarne Ødegaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kurt Bastiansen
Karin Melon-Bratvold

Følgende stilte til valg:
Kurt Bastiansen
Karin Melon-Bratvold

9. 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:
Jan Erik Kleven

Følgende stilte til valg:
Jan Erik Kleven

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Einar Hanstveit

Følgende stilte til valg:
Bjørn Einar Hanstveit

10. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Haakon Jørgensen
Bjørn Nordvang
Oda Kristine Stende

Følgende stilte til valg:
Haakon Jørgensen
Bjørn Nordvang
Oda Kristine Stende

11. Barneutvalg

Det skal velges Barneutvalg.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karin Melon-Bratvold
Linn O Hansen
Oda Kristine Stende

Følgende stilte til valg:
Karin Melon-Bratvold
Linn O Hansen
Oda Kristine Stende

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 477
LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 18:00, Grendehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

NBNBNB: NY dato
Merk at dato er **mandag 12.05** og ikke onsdag 28.05, som det står i papir-innkallingen.

Håper så mange som mulig kan komme.

Med hilsen styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Info fra styret
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i LERDALSTOPPEN 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

Siv Heim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0477 Lerdalstoppen Borettslag.pdf
2. 0477 Årsregnskap 2024 LERDALSTOPPEN BORETTSLAG.pdf

Sak 6

Info fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TAKREHABILITERING

Med ref til Styrets Årsrapport gjeldende Takrehabilitering så vil Styret fremover jobbe med anbudsinnhenting- for å sikre en mest mulig konkurransedyktig pris både med tanke på kostnad og løsning. Foreløpig estimat viser at vi vil ligge et sted mellom 20-25 mill ink mva.

Med disse summene som grunnlag vil vi måte påregne følgende økning av fellesutgifter: 2-roms ca 1000,- 4-roms ca 1800,- Styret vil når vi mener å ha motat endelig kostnadsbilde innkalle til ekstraordinær generalforsamling.

Styret har valgt å sette dette tiltaket øverst på vår liste over nødvendige tiltak da våre tak er fra byggets-opprinnelse og ikke dekkes av vår forsikring grunnet elde.(over 40 år gamle). Videre vil vi vurdere saker som utskifting av vinduer og eterisolering. Men takene har førsteprioritet.

Styrets innstilling

Kun til orientering

Forslag til vedtak

Kun til orietering

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kurt Bastiansen

  Valgkomiteens innstilling.

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

- Jan Erik Kleven

  Valgkomiteens innstilling.
- Tor Andersen

  Valgkomiteens innstilling.

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

- Brahim Echarif

Valgkomiteens innstilling.

- Sølvi Halvorsen

  Valgkomiteens innstilling.

Sak 9

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:

- Kurt Bastiansen

  Valgkomiteens innstilling.

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

- Jan Erik Kleven

  Valgkomiteens innstilling.

Sak 10

Valg av Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Bjørn Nordvang
- Haakon Jørgensen
- Oda Kristine Stende

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

I løpet av perioden har styret gjennomført totalt 11 styremøter, i tillegg til ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte i samarbeid med OBOS Forvaltning.

Det er også gledelig å se at flere og flere benytter Vibbo når de ønsker Styrets oppmerksomhet. Dette hjelper Styret langt på vei med å holde oversikt samt sikre historikken for de mange henvendelsene vi har jobbet med og besvart.

Et sentralt arbeid har vært reforhandling og inngåelse av ny avtale med vaktmesterselskapet. Den tidligere avtalen, som var fra 1997, var utdatert og lite hensiktsmessig. Den nye avtalen er mer oversiktlig, oppdatert og bedre tilpasset dagens behov.

Vi har også fått etablert et bordtennisbord på lekeplassen – et hyggelig og aktiviserende tilskudd til fellesarealet. Tiltaket ble realisert med økonomisk støtte fra Oslo kommune.

Gjennom perioden har vi behandlet flere forsikringssaker som følge av vannlekkasjer i boligene. Disse sakene har medført omfattende oppfølging og dokumentasjon fra styrets side.

Et tidkrevende, men viktig arbeid har vært kartlegging av alle loftsvifter og avtrekksventilasjon. Dette har vært krevende grunnet lav respons fra enkelte beboere på våre forespørsler om bildedokumentasjon. Det har vært nødvendig med gjentatte purringer, og i noen tilfeller har vi selv måtte møte opp for å innhente nødvendig informasjon. Arbeidet har likevel gitt oss en god oversikt, og vi vil fremover legge en plan for utskifting av de eldste viftene.

Parallelt med dette har vi gjennomført et forprosjekt for takrehabilitering, inkludert utarbeidelse av anbudsgrunnlag. Vi er nå i dialog med Entreprenør for prising. Foreløpig estimat ligger i størrelsesorden 20-25 mill NOK inkl mva. Dette er vårt viktigste tiltak da takene er gamle og taklekkasjer dekkes ikke lengre av vår forsikring.

Styret har også hatt faste punkter på agendaen som gjennomgang av HMS og løpende vedlikehold.

Det har vært gjennomført både vår og høstdugnad. Oppmøte kan bli bedre så vi henstiller til den enkelte om å sette av tid til dette, for å både bidra til fellesskapet og ikke minst risikere å bli kjent med naboene.

Barneutvalget har i løpet av året arrangert både pepperkakebaking og julegrantenning, begge med svært godt oppmøte og stort engasjement fra både barn og voksne. I etterkant av pepperkakebakingen har det blitt tydelig at kjøkkenet i Grendehuset har behov for en oppgradering. Dette er et tiltak vi planlegger å gjennomføre i nær fremtid. Eller så opplever vi at grendehuset i økende grad benyttes av Beboere til private selskaper og da er hensikten med dette bygget oppnådd.

//Styret

Til generalforsamlingen i Lerdalstoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerdalstoppen 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.

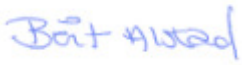
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 11.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LERDALSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 777 339, KUNDENR. 477

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.		**1 119 262**	**1 050 359**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		857 301	300 804
Tilbakeføring av avskrivning	14	15 859	36 511
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-51 759	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-241 984	-266 443
Innsk. øremerk. bankkto		-2 032	-1 970
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**577 385**	**68 902**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 696 646**	**1 119 262**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 830 958	1 474 869
Kortsiktig gjeld	-134 312	-355 607
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 696 646**	**1 119 262**

LERDALSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 777 339, KUNDENR. 477

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 320 245	5 107 938	5 338 000	5 492 000
Innbetalinger		0	2 394	0	0
Ladeinntekter EL-bil		207 892	0	0	200 000
Antenneanlegg		47 771	0	47 000	48 000
Andre inntekter	3	22 700	232 690	50 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 598 608**	**5 343 022**	**5 435 000**	**5 760 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 888	-54 746	-56 000	-45 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-185 000
Avskrivninger	14	-15 859	-36 511	-115 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-10 000	-11 000	-11 000
Andre honorarer		0	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-183 650	-174 405	-185 000	-194 000
Konsulenthonorar	7	-39 716	-38 279	-40 000	-40 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-520 134	-950 792	-545 000	-698 000
Forsikringer		-788 404	-707 352	-778 000	-950 000
Kommunale avgifter	9	-900 354	-1 004 727	-1 171 000	-1 293 000
Energi/fyring		-212 711	-160 324	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-588 144	-558 704	-575 000	-598 000
Andre driftskostnader	10	-472 307	-415 891	-333 000	-371 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 946 967**	**-4 331 531**	**-4 199 000**	**-4 625 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 651 642**	**1 011 491**	**1 236 000**	**1 135 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	122 698	81 025	0	0
Finanskostnader	12	-917 039	-791 712	-1 232 000	-904 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-794 340**	**-710 687**	**-1 232 000**	**-904 000**
ÅRSRESULTAT		**857 301**	**300 804**	**4 000**	**231 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		857 301	0		

LERDALSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 777 339, KUNDENR. 477

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 230 000	40 230 000
Tomt		1 052 431	1 052 431
Andre varige driftsmidler	14	58 107	22 206
Aksjer og andeler	15	1 500	1 500
Øremerkede bankinnskudd	16	249	240
Miljøbankkonto, øremerket		76 332	53 212
SUM ANLEGGSMIDLER		**41 418 619**	**41 359 589**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 910	4 634
Driftskonto OBOS-banken		1 449 485	1 217 741
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 340
Sparekonto OBOS-banken		376 563	250 154
SUM OMLØPSMIDLER		**1 830 958**	**1 474 869**
SUM EIENDELER		**43 249 577**	**42 834 458**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 99 * 100		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		6 851 151	5 993 850
SUM EGENKAPITAL		**6 861 051**	**6 003 750**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 562 297	15 804 281
Borettsinnskudd	18	20 620 103	20 620 103
Avsetning bomiljøtiltak	19	71 814	50 717
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 254 214**	**36 475 101**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		129 337	251 965
Skyldige offentlige avgifter		0	3 749
Påløpte renter		4 975	79 063
Påløpte avdrag		0	18 338
Annen kortsiktig gjeld		0	2 492
SUM KORTSIKTIG GJELD		**134 312**	**355 607**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 249 577**	**42 834 458**

Pantstillelse	20	45 620 103	45 620 103
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Jan Erik Kleven Bjarne Ødegaard Linn O Hansen

Solveig Devold Refsum Bjørn Einar Hanstveit

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	5 156 544
Parkeringsleie	102 000
Kabel-TV	59 400
Strøm motorvarmere	9 600
Nedbet. av boddører	7 380
Leietillegg for påbygg	3 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 338 128**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-17 883
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 320 245**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	2 250
Nøkler	4 700
Portåpner	750
Utleie	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**22 700**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 500
Påløpte feriepenger	-180
Arbeidsgiveravgift	-24 208
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 888**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 437, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 053
Andre konsulenthonorarer, Christiania Forvaltning og Eiendom AS	-8 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-39 716**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, VVS Gruppen AS	-13 793
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-13 793**
Drift/vedlikehold bygninger	-20 856
Drift/vedlikehold VVS	-11 088
Drift/vedlikehold elektro	-151 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 084
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 634
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-135 639
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 388
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 088
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-6 377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-520 134**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-527 967
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-369 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-900 354**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 626
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Driftsmateriell	-30 977
Vaktmestertjenester	-298 753
Vakthold	-5 633
Andre fremmede tjenester	-57 711
Trykksaker	-4 367
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 437
Andre kontorkostnader	-16 419
Telefon, annet	-3 040
Bank- og kortgebyr	-2 463
Velferdskostnader	-16 881
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-472 307**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 947
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 528
Kundeutbytte fra Gjensidige	77 259
Andre renteinntekter	27 964
SUM FINANSINNTEKTER	**122 698**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-916 600
Renter på leverandørgjeld	-439
SUM FINANSKOSTNADER	**-917 039**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	40 230 000
SUM BYGNINGER	**40 230 000**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.189/bnr.313
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	436 788	
Tilgang 2016	200 125	
Avskrevet tidligere	-636 911	
		2
Grill		
Tilgang 2020	63 436	
Avskrevet tidligere	-41 233	
Avskrevet i år	-12 687	
		9 516

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	120 000	
Avskrevet tidligere	-119 999	
		1
TRENINGSUTSTYR		
Tilgang 2024	51 759	
Avskrevet i år	-3 172	
		48 588
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**58 107**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 859**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Multinett AS.
Investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.at de er bokført til opprinnelig

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført
Multinett AS	10	150	1 500
SUM AKSJER			**1 500**

Aksjene i Multinett AS ble oppskrevet :
11.03.93 til kr. 225 pr. aksje.

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-9 478 124	
Nedbetalt tidligere	-6 326 157	
Nedbetalt i år	241 984	
		-15 562 297
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 562 297**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984	-20 620 103
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 620 103**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-71 814
	-71 814

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

Borettsinnskudd	20 620 103
Pantelån	15 562 297
TOTALT	**36 182 400**

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

Bygninger	40 230 000
Tomt	1 052 431
TOTALT	**41 282 431**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 477 **Selskapsnavn:** LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

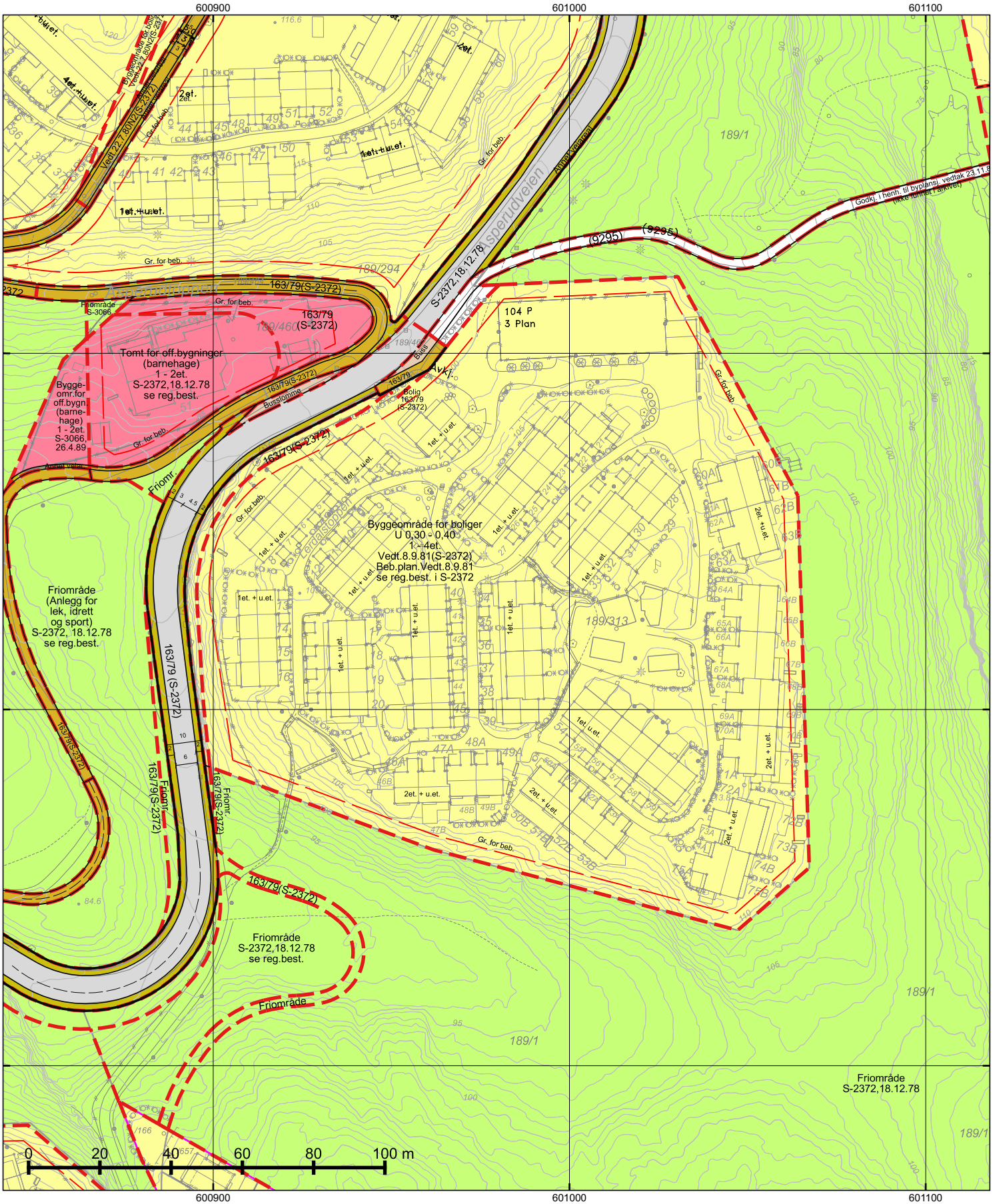
Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141623/ 86510333
Adresse: LERDALSTOPPEN 47B
Gnr/Bnr: 189/313
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3002051
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: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

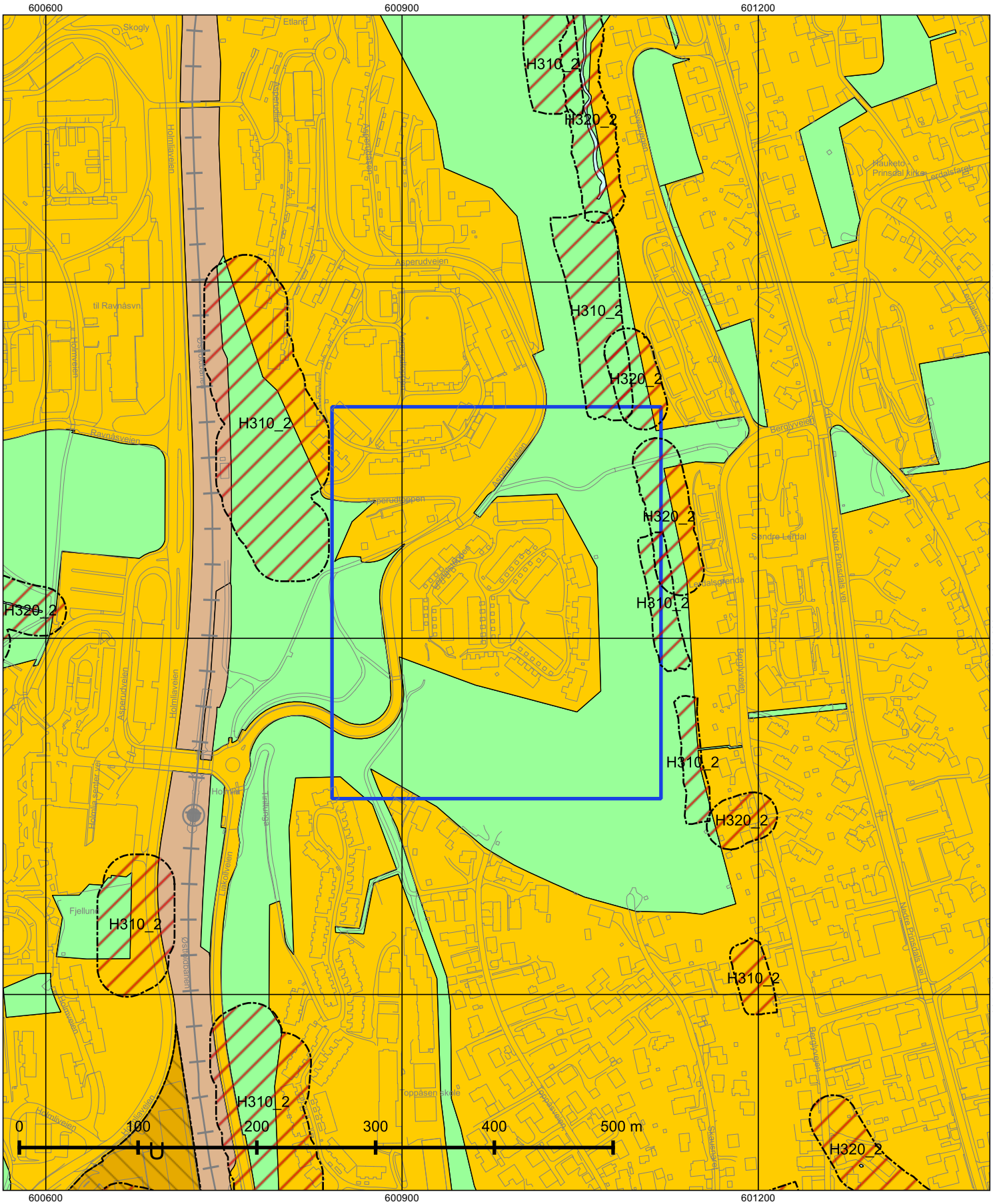
Naturmangfold

– 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: 141623/ 86510333
Adresse: LERDALSTOPPEN 47B
Gnr/Bnr: 189/313

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3002051
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: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141623/86510333
Deres ref.: 18864/

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-2372

Oslo

S-2372

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boliger, barne- hager, friområde, felles avkjørsel og trafikkområde for del av 189/1 m.fl. Asperud og Lerdalstoppen, Holmlia.

Vedtaksdato: 18.12.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801432
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V191180, 16379, V300982, V080981, V070487N2, V160181, V250179

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER, BARNEHAGER, FRIOMRÅDE, FELLES AVKJØRSEL OG TRAFIKKOMRÅDE, DEL AV GNR. 189, BNR. 1 M. FL., ASPERUD OG LERDALSTOPPEN I HOLMLIA, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Boligområdene

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse og innenfor angitt utnyttelsesgrad og etasjetall kan det bygges inntil 450 boliger. De oppgitte etasjeantall er inklusive eventuelle underetasjer.

b) Lerdalstoppen.
Minst 55 pst. av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer
Garasjeplassering skal være vist i bebyggelsesplanen.
For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides.

c) Asperud.
Minst 50 pst. av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebygelse i inntil 3 etasjer med egen hage og inngang på terreng. Som småhusbebyggelse regnes også lavhus/terrassert bebyggelse med inntil 4 etasjer forutsatt at denne bebyggelsestype utgjør mindre enn 20 pst. av det samlede leilighetstall.
De øvrige boligene kan være inntil 5 etasjer.
For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides.

§ 3. Områder for offentlig bebyggelse.
Bebyggelsen oppføres i 1 etasje + underetasje.

§ 4. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 5. Trafikkområder.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 6. Felles avkjørsel.
Skal være felles for boligene og barnehagen.

a) Fellesbestemmelser.
Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for områdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det sammen med bebyggelsesplanen innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder, som skal godkjennes av bygningsrådet

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:
Lerdalstoppen 47B
Andelsnr. 78 Orgnr. 948777339 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0284

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Svarød

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 92 04 47 27

E-post: trond.svarod@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