PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ASLAKVEIEN 22C

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøte innkalling 2025

Årsmøte protokoll 2025

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Original byggetegning

Seksjonering og servitutter

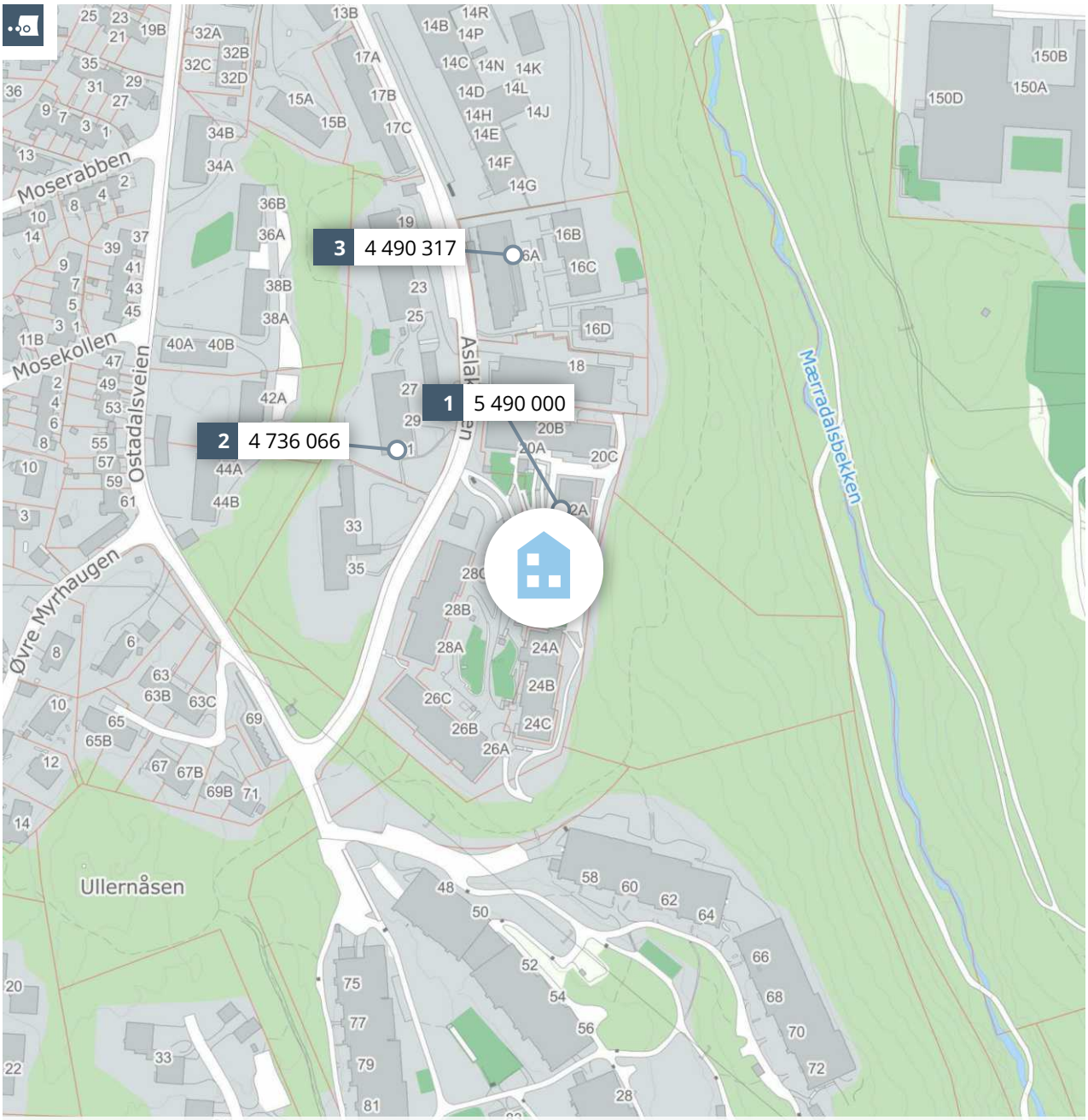
Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-4904

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ASLAKVEIEN 22 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 20.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Aslakveien 22 C, 0753 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 11 BNR 625 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Mosekollen øst

Verdivurdert til

3 550 000

1 850 000	5 400 000	112 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	10 844
Formue	25 106
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Aslakveien 22 A								
	49 m²	2023	2. etg 1 sov	24.11.2025	3 840 000	**3 840 000**	1 650 000	5 490 000	**112 041**
2	Aslakveien 31								
	45 m²	1966	2. etg 2 sov	14.02.2025	3 950 000	**4 600 000**	136 066	4 736 066	**105 246**
3	Aslakveien 16 A								
	49 m²	2005	2. etg 1 sov	14.08.2023	4 350 000	**4 350 000**	140 317	4 490 317	**91 639**

Velkommen til Aslakveien 22C. En lys og moderne 2-roms med romslig balkong, beliggende i et nyere bygg fra 2023. Boligen ligger i 4. etasje med heisadkomst til leilighetsplan og garasjekjeller, og har en fin beliggenhet øverst i Aslakveien med landskapsvernområdet Mærradalen som nærmeste nabo. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter hele året, og kort vei til Røa sentrum med T-bane, butikker og serveringssteder.

Kort fortalt:
- Lys og moderne 2-roms fra 2023
- Østvendt balkong på 7 kvm
- Lekkert HTH kjøkken
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Varmtvann og fyring inkl.
- Opsjon på garasjeplass m/lader
- Innvendig bod og to kjellerboder
- Nybygg garanti til 2028
- IN-ordning
- Flott felles takterrasse
- Fine fellesområder med lekeplass
- Nær buss, T-bane, servicetilbud og rolig beliggenhet med Mærradalen som nærmeste nabo

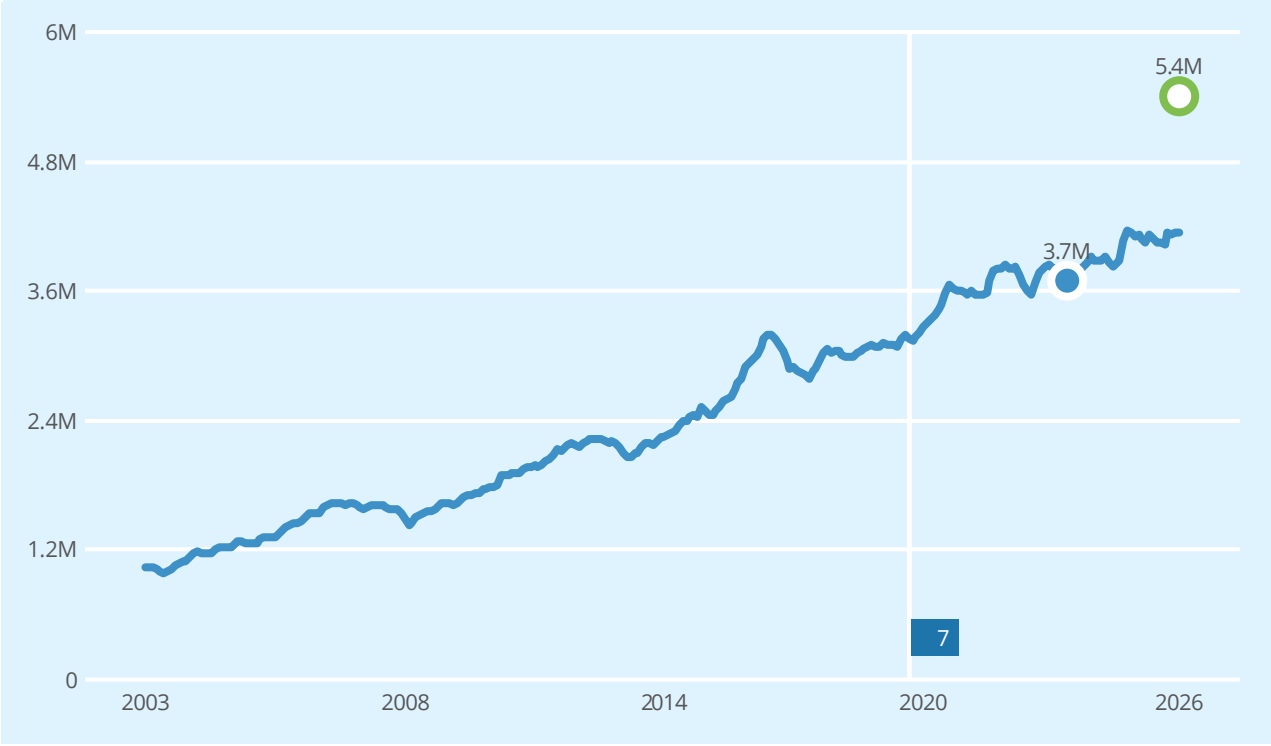
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.10.2023		24.10.2023	-	1 850 000	1 850 000	3 700 000	8

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

Leiligheter til salgs i Mosekollen øst grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 704 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i Mosekollen øst grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

6.9M
6 823 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6 793 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

112 500 Aslakveien 22 C Totalpris 5 400 000

94 556 Mosekollen øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

93 864 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

Fagtakst

Aslakveien 22C, 0753 OSLO

Gnr: 11
Bnr: 625
Snr: 0
Anr: 48

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

BRA: 53 m²

BRA-i: 48 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	0	0	1

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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.

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.02.2026

Rapportdato
20.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Tommy Haugen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

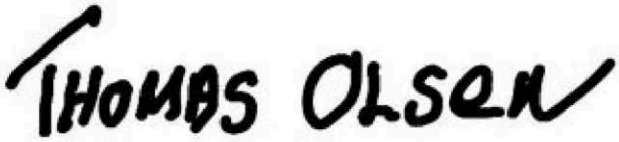


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Følgende premisser og forutsetninger er lagt til grunn ved denne takseringen:

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne andelen. Det er ikke utført kontroll av bygningsdeler som er under borettslaget sitt ansvar.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.
Det er kontrollert om bygningen er i samsvar med godkjente byggetegninger eller offentlige tillatelser.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	53	48	5	0	7
Totalt m2	**53**	**48**	**5**	**0**	**7**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
5. etasje	53	0	53
Totalt m²	**53**	**0**	**53**

5. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av blokkmark.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av elementdekke.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med trekledning.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er flatt, tekket med papp.
- - Balansert ventilasjon.

- - Vannbåren varme
- - 2 stk boder medfølger leiligheten.
- - Oppsjon/mulighet for kjøp av parkeringsplass.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er oppført en balkong i betong på 7,4m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er oppført en balkong i betong på 7,4m2.
Balkongen er oppforet og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er montert stålrekkverk med tilfredstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør — TG-1

Vinduer med 3-lags glass med datostempling 2022

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 31år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

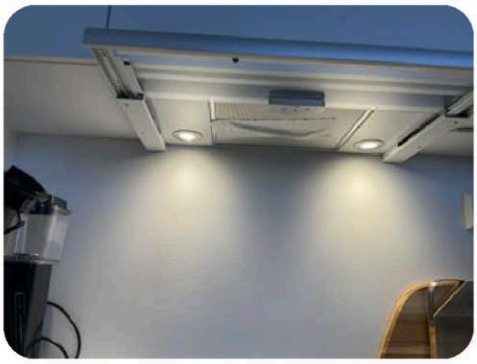
Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-0

Etasjeskille av betong
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
3 mm høydeforskjell i stue.
2 mm høydeforskjell på soverom
2 mm høydeforskjell på fordelergang/entre
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
HTH Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra byggeår 2023	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av HTH kjøkken. Innredningen har glatte fronter og kompositt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Det er etablert mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

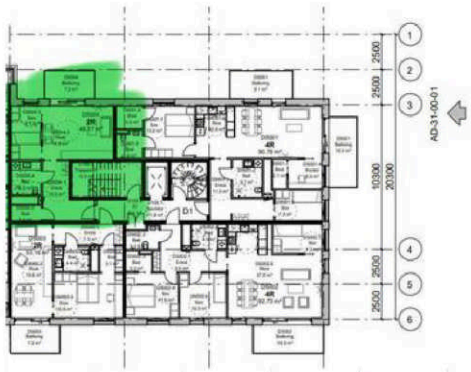
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år. Forventet gjenværende levetid: 27år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk

Er avtrekksvifte funksjonstestet? **Ja**

Er det tilstrekkelig avtrekk? —

6.5 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Ja**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest datert 16.09.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

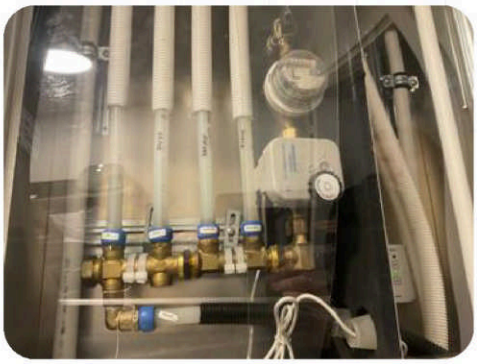
6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra byggeår 2023 og har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne andelen. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger





Type anlegg	**Rør i rør system**
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør er fra byggeår 2023 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i bod.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er delvis utført.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne andelen. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Nytt sikringsskap og inntakskabel.
Øvrige mindre arbeider er utført.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2023.
Sikringsskap er plassert i bod/teknisk rom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Sæther Elektrikse AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.9 Vannbåren varme



Type anlegg	**Radiatorer**
Vannbåren varme til radiator.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Radiator er plassert i stue.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.
Forventet gjenværende levetid: 30-45år.

6.10 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder	TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.
Det er felles anlegg til leilighetene så selve anlegget er ikke undersøkt.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et leiligheten, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i leiligheten kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av leiligheten (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.

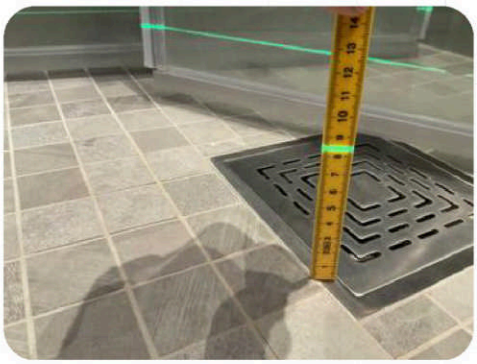
6.12 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom? **Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er nytt i 2023.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.13 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 15mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 7mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.

6.14 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Alt ansvar er belagt i byggesak med uavhengig kontroll og anses som nødvendig dokumentasjon.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

6.15 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.16 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.17 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.18 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips
Tak: Malt gips i entre, bod og bad. Øvrige rom malt elementdekke.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand.
Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

6.19 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Radiator (vannbåren varme) plassert i stue.

6.20 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering avnoise	**Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.21 Parkering

Skal TG-grad settes?	**Nei**

Beskrivelse

Det er en stk parkeringsplass i felles garasje-kjeller på 14m2. (P-38).
Det er montert el-bil lader.
Plassen medfølger ikke i salget, men mulighet for opsjon/kjøp.
Se salgsoppgave for ytterliggere informasjon.

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260061

Selger 1 navn
Tommy Haugen

Gateadresse
Aslakveien 22C

Poststed	Postnr
OSLO	0753

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260061

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en oversvømmelse ved sykkelvask i kjelleren i nabobygget (aslakveien 20), som tilhører borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten er ny, og det er gjennomført ettårsbefaring og aktuelle utbedringer. Sameiet har også gjort reklamasjoner/kontroller på bl.a. VVS- og sentralvarmeanlegget. Utbygger har gjort enkelte utbedringer, men noen reklamasjoner er ikke løst. Styret har holdt og holder i arbeidet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en ladeboks klar for tilkopling på plassen i garasjen.

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: Nei

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

Document reference: 159260061

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

Beskrivelse: Det foregår løpende dialog med utbygger ang. reklamasjoner fra Styret sin side.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felleskostnadene økte med 3 % fra 1.1.2026. I dag er det kun kapitalkostnader på fellesgjelda som dekkes. Avdragsfriheten varer fem år fra tidspunktet leiligheten ble overtatt (august 2023). Det er IN-ordning.

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: 159260061

Tilleggskommentar

Jeg kjøpte leiligheten som et prospekt i 2021, og den stod ferdig i 2023. Derav kjøp av leilighet i 2021, men bodd der i 2 år og 6 måneder. Søyler ved garasjeplassen er plassert noen cm lenger ut i kjørebanen enn hva Sintef anbefaler. Plassen har bredde ca 2,5 og lengde ca. 5 meter. Det er gjennomført løpende reklamasjoner, samt ettårsbefaring. Noen utbedringer som er gjort: Toalettskåla hadde en mindre lekkasje da jeg flyttet inn. Utbygger rettet opp feilen raskt da det ble oppdaget. Oppvaskmaskinen var ikke ordentlig tilkoplet ved overtakelse, så første vask medførte litt vann under vasken som ble tørket opp. Balkongdøra ble også tilpasset, da det trakk inn luft (den ble plassert på riktig hakk). Styret legger løpende ut informasjon om oppfølgingssaker og annet på Vibbo. To saker jeg trekker eksplisitt frem som ikke er kommentert tidligere i dette skjemaet: Bodområder har vært utsatt for innbrudd, og Styret har gjennomført sikringstiltak. Det har over tid kommet tilbakemeldinger fra beboere i borettslaget om uro fra leiligheter i naboblokk utenfor borettslaget til Styret, og Styret har hatt dialogen videre og fulgt opp.

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: 159260061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

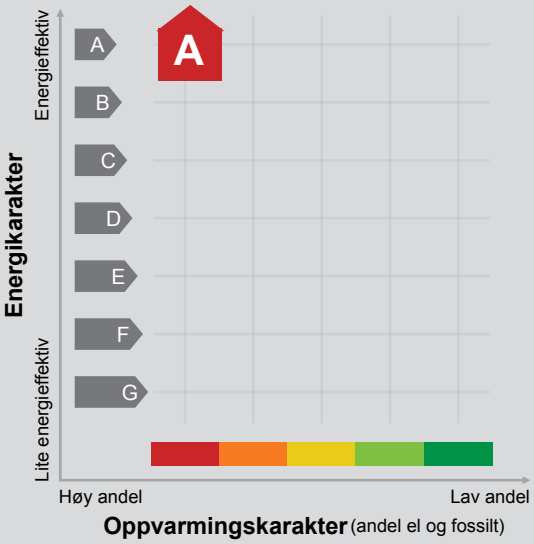
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Haugen	04c1a7e4b4b90d5175ba877d4f2bf2fd7b252a11	20.04.2026 08:44:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260061

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

ENERGIATTEST

Adresse	Aslakveien 22C
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	625
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300741077
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	0fc2c435-4a63-42d4-bc82-ab1937f21ae6
Dato	21.06.2023
Innmeldt av	Context as v/ ROLF WENDELBOE HAGEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aslakveien 22C
Postnummer: 0753
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0402
Dato: 21.06.2023 10:18:40
Energimerkenummer: 0fc2c435-4a63-42d4-bc82-ab1937f21ae6

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 625
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300741077

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	48 m²
Totalt BRA	48 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	224,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,56 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.02.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	120 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)	0,50 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)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Context as
Navn person	Rolf Hagen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	10,9
Ventilasjonsvarme	7,0
Varmtvann	29,8
Vifter	5,9
Pumper	1,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	83,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 212 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 489 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 212 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	4 212 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 212 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Thea Sofie Lian Hvam
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: thea.hvam@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260061 . Vår ref.: 0746-1-4004 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lerkespore Borettslag
Organisasjonsnr:	923840540
Andelseier:	Haugen, Tommy
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4004
Adresse:	Aslakveien 22 C, 0753 OSLO
Andelsnummer:	48
Gnr.	11
Bnr.	338

Borettsinnskudd: Kr. 1 850 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8689808.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån: OBOS Banken. Dato for IN er 30.01 og 30.07. Parkering: totalt 57 parkeringsplasser i garasje i borettslaget. Noen tilknyttet andel, og andre er fritt omsettelige. Avregning energi, avregningsselskap, prosess: Techem gjør avregning av varme. Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finner du på www.techem.no. OBOS-nøkkelen: Ja Utbygger: OBOS Nye Hjem AS Reklamasjonshåndtering: Reklamasjoner på boligen må meldes skriftlig via beboerportalen InAttika, ww.agorainattika.no/web/boligselskapetsnavn. Tilknytning andre boligselskaper: Røakollen Utomhussameie. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208221590
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%

Restsaldo	350 567 572,00
Innfrielsesdato:	30.11.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med oktober 2028

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 844,29,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	723,00	723,00 fra 01.04.2026
Lån nr: 9820822159; IN lån 1 - Akonto renter	7 384,58	
Lån nr: 9820822159; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 736,71	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	252,-
Fradragsberettigede kostnader:	95 467,-
Annen formue:	25 106,-
Gjeld:	1 850 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208221590
Restsaldo:	1 850 000,00
Kapitalkostnader:	6 725,62
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i oktober 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 850 000,00,- pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

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/Hanne Marit Normann, e-post: lerkespore@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 746

LERKESPORE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERKESPORE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/746

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Opprinnelig var årsmøtet satt opp som fysisk møte. Men, da styret ikke har mottatt noen innkomne saker fra beboere har vi gjort om møtet til digitalt møte.
Dersom vi har innkomne saker å diskutere, sikrer fysisk møte gode demokratiske prosesser. Erfaring fra OBOS viser at gjennomføring av digitalt møte gir høyere deltakelse. Vi har dermed valgt å gjennomføre digitalt møte i år.

Minner om at dugnader og sosiale arrangementer i regi av utomhussameiet gir oss gode muligheter til å møtes fysisk. Neste dugnad blir i slutten av april (innkalling kommer fra utomhussameiet).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LERKESPORE 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. Styret foreslår Hanie Khazan som møteleder.

Forslag til vedtak

Hanie Khazan er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal om protokollvitner

Forslag til vedtak

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal ble valgt som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret har vært svært forsiktige med bruk av borettslaget midler i vårt første ordinære driftsår. Resultatet for 2024 viser et overskudd der endring i disponible midler er pluss kr. 1.348.427.- mot budsjettert 213.786.-
Vi har også hatt et ønske om å ikke øke fellesutgiftene ut over indeks, all den tid renten er høy.
I 2025 vil vi gjøre noen investeringer for sameiet som vi har avventet med å gjennomføre i 2024. Dette gjelder blant annet bom inn i fellesrom samt utemøbler på takterrassene. Pga sen levering vil også utgifter til ekstra sikring av dører inn til fellesboder belastes budsjett 2025. Det er også satt av rikelig med midler til vedlikehold all den tid vi fremdeles er i en oppstartsfase med begrenset erfaring med påløpende kostnader.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap og revisjonsberetning til årsmøte - 746 Lerkesporet.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrehonorar settes normalt til kr. 400.000 totalt, og indeksreguleres. Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis fra årsmøte til årsmøte.

Styrets innstilling

Vi ønsker å presentere vår begrunnelse for fastsettelse av styrehonorar på 400.000 kr for det inneværende året:

1. **Krevende driftsfase**: Selskapet er i sitt første driftsår, en fase som er kjent for å være både intensiv og utfordrende. Styret har hatt en sentral rolle i å sikre en stabil oppstart, håndtere uforutsette utfordringer og legge grunnlaget for en bærekraftig drift.
2. **Omfattende arbeid og ansvar**: Styrets oppgaver har inkludert tett oppfølging av reklamasjoner, kvalitetssikring av leveranser og oppfølging av prosesser. Dette har krevd betydelig innsats og tid fra styrets medlemmer, langt utover ordinært styrearbeid. Styret har besvart flere enn 800 meldinger fra beboere på Vibbo og håndtert en svært stor mengde eposter samt korrespondanse med utbygger og aktører i nabolaget.

Sikring av langsiktig suksess: Gjennom aktiv styring og strategisk planlegging har styret bidratt til å minimere risiko og skape forutsetninger for lønnsom drift på lang sikt. Denne innsatsen har vært avgjørende for å beskytte
3. selskapets interesser og verdier.

   Markedsmessig tilpasning: Det foreslåtte honoraret er i tråd med nivået i sammenlignbare selskaper i tilsvarende situasjoner og av tilsvarende størrelse . Det reflekterer den kompetansen og det ansvaret som påhviler styret i en krevende etableringsfase.
4. *Styrehonoraret vil indeksreguleres hvert år.*

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

Innstilling

Lerkespore Borettslag skal velge et helt nytt styre.

Styreleder Hanie Angelica Khazan tar ikke gjenvalg

Nestleder Hanne Marit Normann er på valg som styreleder

Styremedlem Espen Flatin Grønskei tar gjenvalg 1år

Styremedlem Vebjørn Øyen tar ikke gjenvalg

Styremedlem Tord Valved tar ikke gjenvalg

Varamedlem Josefine Hægeland tar ikke gjenvalg

Varamedlem Jon-Mikael Kuhlman Arvola tar ikke gjenvalg

Valgkomitémedlemmene ble på forrige Årsmøte valgt for 2 år. Begge har flyttet fra borettslaget. Jon-Ingvar Lindland fortsetter ut sin periode. Josefine Hægeland trer ut av komitéen. Ett medlem velges inn av styret da det ikke har kommet inn kandidater fra beboere.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.
Valgkomiteen har gjennomført en prosess for å identifisere og nominere kandidater til det nye styret. Ønske om innspill til kandidater ble publisert på Vibbo, og flere kandidater har meldt sitt kandidatur. Valgkomiteen har intervjuet samtlige innkomne forslag. I arbeidet har valgkomiteen vektlagt kompetanse, erfaring, engasjement og representasjon for å sikre en best mulig sammensetning av styret.
Som vedtatt i Årsmøtet for 2023 skal valg av årets styre sikre overlapp og kontinuitet. Noen av medlemmene velges for 2 år, andre for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Hanne Marit Normann

  Nåværende nestleder i styret.
  Utbredt styreerfaring og erfaring fra drift av ulike virksomheter.

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

- Glenn-Erik M. Persson

  Jeg kunne tenkt meg å stille som styremedlem i Lerkesporet borettslag. Jeg er 34 pr, og jobber i Veidekke entreprenør som betongarbeider. Jeg har nesten 20 års erfaring innenfor bygg og anleggsbransjen. Har også erfaring fra tidligere da jeg har vært styreleder i ett sameiet med 66 enheter i en periode på 6 år. Sitter pr dags dato i styret for en sportskytterklubb, samt leder i komiteen for pistolskyttere.

  Jeg liker å ta ansvar og styring og jobber godt på lag med andre. Jeg er både positiv, løsningsorientert og effektiv i hverdagen, noe jeg tenker kommer godt med i ett styre. Flyttet inn med min samboer i oktober 2023, og holder til i 20B.

- Roar Audun Myrset

  Jeg ønsker å bidra i borettslaget og kan tenke meg å sitte i styret. Jeg har bodd her siden desember 2023 og bor i 22 B.

  Jeg er 50 år gammel, bor alene, er utdannet sivilingeniør innen elektronikk. Har jobbet med IT siden studiene og jobber i Telenor på Fornebu.
  Jeg har ikke styreerfaring fra tidligere.
  Jeg har mulighet til hjemmekontor, så jeg har fleksibilitet mhp. å være med på befaring på dagtid.

  Jeg vil gjerne bidra til et godt bomiljø slik at det blir et godt sted å bo.

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

- Hans Jørgen Monrad

  Jeg har erfaring fra styrearbeid i Langmyra borettslag på Nordberg hvor jeg har bodd tidligere. Jeg har fortsatt kontakt med tidligere styreleder som kan bekrefte dette.

  Ellers så har jeg teknisk bakgrunn med fagbrev i automasjon/industri elektro og mekanikk. Og en del erfaring med teknisk salg.

  Jobber for tiden hos Alshell på Skøyen. De selger det meste innen vvs, elektro, arbeidsklær, verneutstyr og verktøy. Jeg har muligheten til å skaffe borettslaget ett kundeforhold der og gode priser.

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

- Fredrik Lindegaard

  Fredrik er banemann på en fotballbane med praktisk innsikt, og har også vært også mangeåring leder av et multinasjonalt produksjonsselskap.
  Han bidrar allerede med mye praktisk i borettslaget.
  Fredrik er tilgjengelig for å bidra på dagtid ved behov.

For ordens skyld opplyses det om at Fredrik er gift med styrelederkandidat Hanne.

- John-Ingvar Lindland

  Jeg er 54 år gammel og vokst opp på Røa.

  Ønsker gjerne å stille som vara medlem i Lerkespore Borettslag.

  Jeg har de siste par årene spesialisert meg til å være styreleder i borettslag og boligsameier, og er i dag styreleder og styremedlem i :

  -Grenselunden Garasjesameie
  -Sameiet Ullern allè 41
  -Styremedlem i Sameiet Grønnegata 15
  -Styreleder i Sameiet Spireaveien 10 A
  -Styreleder i Vilbergskogen Sameie 1
  -Styreleder i Sameiet Vormvikstubben BK1
  -Styreleder i Øystese-Stiftelsen

  Min faglige bakgrunn er at jeg har vært forretningsfører i over 30 år i mitt selskap Protenus AS. For et par år siden så solgte vi vår kundeportefølje, som ble kjøpt av Progressum AS og solgte videre til Sefbo AS og overtok som forretningsfører. I overgangen mellom gammel og ny forretningsfører har jeg bistått. I denne sammenheng har jeg også blitt valgt til styreleder for noen av kundene til Sefbo AS. Sefbo AS er et større eiendomsforvaltingsselskap og som ledd i forretningsførseltilbudet så tilbyr Sefbo AS å skaffe profesjonelle styreledere til sine kunder, se lenken www.sefbo.no

  Med den lange erfaring som forretningsfører så har mine oppgaver vært å ta meg av forhold (problemer) som styrene kan komme opp i. Blant annet så er jeg vel kjent med motsetningsforholdene med eiere og leietakere av forretningslokaler, og da deltatt aktiv på vegene av sameiet til å løse problemene.

  Min erfaring som forretningsfører tilsier at jeg kjenner til alle forhold ved drift av borettslag og boligsameier, og jeg mener at jeg er bedre kompetent enn andre eksterne styreledere som har bakgrunn som advokater, da disse kun kjenner til juridiske forhold.
  Min erfaring som tilsier at sameiet ikke har behov for ekstra tjenester fra forretningsføreren i samband med planlegging av vedlikehold, innhenting tilbud på vaktmester- og renholds-tjenester, anbudsrunder på låneopptak og forsikringstilbud.
  Min erfaring medfører derfor at sameiet sparer kostnader til forretningsførsel, teknisk- og finansierings-bistand, etc. Dette medfører at honoraret til styreleder i stor grad dekkes opp av de besparelser som sameiet oppnår ved min ekspertise.

  Som referanse kan dere ta kontakt med styrene:
  -Sameiet Ullern Allè 41
  -Sameiet Grønnegate 15
  -Sameiet Spireaveien 10 A
  -Vilbergskogen Sameie 1
  -Sameiet Vormvikstubben BK1
  -Øystese-Stiftelsen
  -Sefbo AS
  -Progressum AS

Jeg håper jeg blir valgt inn som varamann i borettslaget på årsmøte, slik at jeg muntlig kan gjøre dere kjent med meg.

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

- Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer

  Da ingen kandidater har meldt seg, vil styret finne en ny kandidat til vervet.

Sak 7

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:

- Hanne Marit Normann

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

- Espen Flatin Grønskei

Styrets årsrapport

Siden årsmøtet 6. juni 2024 har styret avholdt ni møter, hvor de fleste har blitt gjennomført digitalt via Teams, med protokoll ført for hvert møte. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen, samt forvaltning av borettslagets anliggender. Driftsteknikeren vår har jevnlig kontrollert de tekniske anleggene og sørget for at disse fungerer som de skal, og meldt tilbake til styret dersom det trengs utbedringer.

På bakgrunn av gjentagende henvendelser om samme tema besluttet styret å opprette en «festet nyhet» som de oppdaterer ved behov slik at beboere kan følge med på større ting som gjøres og som er aktuelle.

Styret har også håndtert en rekke praktiske oppgaver:

- Besvart henvendelser fra beboerne på Vibbo.
- Mellom styremøtene har styret virket daglig gjennom en arbeidschat med høy aktivitet.
- Kommunisert med leverandører, eiendomsmeglere og andre aktører per e-post.
- Opprettelse av forskjellige «Tema» på Vibbo for å enkelt tilgjengeliggjøre informasjon til beboere.
- Oppdatere ringetablåer med jevne mellomrom.
- Utbedret heisene ved stans og tilbakestilt ventilasjonsanlegget ved driftsstopp.

I tillegg gjennomførte vi borettslagets første brannøvelse. Denne avdekket feil og mangler som nå er enten løst, under behandling, eller reklamasjonsmeldt.

Sikkerhetstiltak
Det siste året har borettslaget dessverre opplevd flere innbruddsforsøk. Ett tilfelle resulterte i tyveri av systemnøkler, som gjorde det nødvendig å bytte ut hele låssystemet. For å styrke sikkerheten har styret:

- Foliert dører og bestilt beslag til boddører som slår utover, da disse er de som har hatt gjentakende innbrudd (med forsinkelser grunnet stor etterspørsel).
- Organisert slik at beboere kan bestille beskyttelse/beslag til boddøre.
- Fjernet nøkkelbrytere brukt av tyver for å komme seg inn.
- Kjøpt beskyttelsesskjold til de nøkkelbryterne som fortsatt brukes av postbudet.

Forbedringer og investeringer
Styret har gjennomført en rekke forbedringer og investeringer i borettslaget:

- Innkjøp av koster, spader og måker til hver oppgang.
- Engasjert leverandør for vask av garasjeanlegg.
- Engasjert leverandør for feiing av gangstier
- Engasjert leverandør for påfyll av sand mellom belegningsstein.
- Søppelkasser til uteområdene.
- Kabelskjuler for strømledningen til juletreet.
- Skilting i oppgangene til heis.
- Etablert MC-parkering i garasjeanlegget.
- Foliering av hovedinngangene med nummer.
- Oppsetting av parkeringsforbud-skilt.

På grunn av økt biltrafikk i gårdsrommet, særlig mellom bygg 20 og 22, har styret bestilt en automatisk bom som kan åpnes ved telefon. Den forventes levert i mai 2025.

Ettårsbefaring og reklamasjoner
Styret gjennomførte ettårsbefaring for innendørs- og utendørsområdene. Flere avvik ble avdekket og rapportert til utbygger for utbedring, og styret følger dette arbeidet. Blant reklamasjonene var også problemer med radiatorer som jobbes med i dag, og et større avvik på solcelleanlegget, som nå er rettet av utbygger. Styret jobber også med å følge opp hyppige feil på brannpanelet.Det har også vært en større reklamasjon med utbygger vedrørende ventilasjonsanlegget som ble fulgt opp og utbedret av leverandør/utbygger.

Annet

- I samarbeid med Utomhussameiet arrangerte vi en høstdugnad med servering av pølser og brus, og tenning av julegran med pepperkaker og gløgg.
- Meldt inn forsikringssak, og fulgt opp arbeid etter vannskade i 20B.
- Jobbet med standardisering av styrearbeidet.
- Jobber med oversikt over samtlige boder.
- Gjennomgang av avtaler for å sikre best mulig pris og kvalitet.
- Holdt oversikt, tillatelser og overdragelser av blant annet seksjoner, garasjeplasser, dyrehold, bruksendringer, terasseutvidelser, innsynsskjerming mm.
- Styret har signert en avtale med Fortum om redusert påslag på strøm for fellesområdene.
- Organisert for utbygger ifm. kapping av koppstein på noen terrasser.
- Vi har forsøkt å reforhandle borettslagets lån til et "Grønt lån", men dette har vist seg mer komplisert enn forventet. Saken jobbes videre med av det kommende styret.
- Styret har, der det har vært mulig, innhentet flere tilbud på tjenester før anskaffelser.

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

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.		**1 248 882**	**810 229**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		33 140 561	62 238 581
Tilført egenkapital		0	-739 216 000
Tilført bygg		0	-934 000
Tilført tomt		0	479 475 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-31 840 000	-61 799 928
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	260 675 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	19	47 866	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 348 427**	**438 653**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 597 310**	**1 248 882**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 836 450	7 806 435
Kortsiktig gjeld	-1 239 140	-6 557 553
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 597 310**	**1 248 882**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		21 329 737	6 455 922	0	21 027 984
Innkrevde felleskostnader	2	6 101 147	1 622 815	8 101 000	8 101 016
Andre inntekter	3	3 375	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 434 259**	**8 079 737**	**8 101 000**	**29 129 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 002	0	-23 520	-24 000
Styrehonorar	5	-170 226	0	-168 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-31 375	-22 813	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-202 005	-61 946	-195 000	-205 000
Konsulenthonorar		0	-180	-50 000	-50 000
Kontingenter		-33 600	0	-33 600	-34 000
Drift og vedlikehold	7	-902 461	-129 710	-1 300 000	-1 324 000
Forsikringer		-388 494	-119 061	-360 000	-432 000
Kommunale avgifter	8	-2 025 094	-607 803	-1 864 682	-2 265 000
Kostnader sameie	19	-479 220	-73 920	-443 520	-444 000
Energi/fyring		-6 482	-2 211	-2 400 892	-2 401 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 904	-19 188	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-437 568	-147 839	-918 000	-949 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 828 432**	**-1 184 671**	**-7 887 214**	**-8 429 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**22 605 827**	**6 895 066**	**213 786**	**20 700 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		31 840 000	61 799 928	0	0
DRIFTSRESULTAT		**54 445 827**	**68 694 994**	**213 786**	**20 700 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 880	9 509	0	0
Finanskostnader	11	-21 330 146	-6 465 922	-23 642 000	-21 029 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADE		**-21 305 266**	**-6 456 413**	**-23 642 000**	**-21 029 000**
ÅRSRESULTAT		**33 140 561**	**62 238 581**	**-23 428 214**	**-329 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		33 140 561	0		
Til annen egenkapital		0	62 238 581		

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	739 216 000	739 216 000
Tomt		219 734 000	219 734 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**958 950 000**	**958 950 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 014	45 940
Andre kortsiktige fordringer	13	115 062	106 029
Driftskonto OBOS-banken		3 668 374	7 654 466
SUM OMLØPSMIDLER		**3 836 450**	**7 806 435**
SUM EIENDELER		**962 786 450**	**966 756 435**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5 000		840 000	840 000
Opptjent egenkapital	14	95 349 372	62 208 810
SUM EGENKAPITAL		**96 189 372**	**63 048 810**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	385 835 072	417 675 072
Borettsinnskudd	16	479 475 000	479 475 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	47 866	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**865 357 938**	**897 150 072**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		485 829	132 772
Påløpte renter		114 907	5 550 134
Påløpte kostnader		0	500 146
Energiavregning	17	638 404	363 002
Annen kortsiktig gjeld		0	11 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 239 140**	**6 557 553**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**962 786 450**	**966 756 435**
Pantstillelse	18	2 429 540 000	2 429 540 000
Garantiansvar	19	121 730	0

Oslo, 10. 03 2025
Styret i Lerkespore Borettslag

Haniyeh Angelica Khazan /s Vebjørn Øyen /s/ Espen Flatin Grønskei /S/

Hanne Marit Normann /s/ Tord Valved /s/

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 961 215
Garasjeleie	138 494
Diverse	1 200
Leie tidl.år	238
Kapitalkostnader på IN-lån	21 181 599
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	148 138
Overført til kapitalkostnader	-21 329 737
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 101 147**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 375**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 002
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 002**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 226.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 375.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-290 173
Drift/vedlikehold elektro	-58 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 614
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 374
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 481
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-169 064
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 563
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-902 461**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 259 564
Renovasjonsavgift	-765 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 025 094**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 850
Driftsmateriell	-3 606
Vaktmestertjenester	-119 365
Vakthold	-6 081
Renhold ved firmaer	-238 281
Andre fremmede tjenester	-63 416
Kontor- og datarekvisita	-1 031
Andre kontorkostnader	-284
Bank- og kortgebyr	-2 920
Velferdskostnader	-734
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-437 568**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24 860
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	**24 880**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 329 737
Renter på leverandørgjeld	-409
SUM FINANSKOSTNADER	**-21 330 146**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2023	739 216 000
SUM BYGNINGER	**739 216 000**

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.11/bnr.625
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	115 062
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**115 062**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 709 444
Egenkapital fra IN tidligere	61 799 928
Egenkapital fra IN 2024	31 840 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**95 349 372**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2023	-479 475 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	61 799 928	
Nedbetalt i år, IN	31 840 000	
		-385 835 072
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-385 835 072**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva
lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale
avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags-
og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene
vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise
forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller
investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene
skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene
økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/11-2028**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028	
7011		100
111		150
6013		600
1018		1 000
7007		1 100
106, 6015		1 150
113, 1015, 3008		1 200
109, 112, 1008, 1014, 2015		1 250
104, 107, 1004, 1005, 2009, 3015		1 300
3016, 4005		1 300

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

1007	1 350
114, 2004, 2005, 2008, 3004, 3005	1 400
3009, 4015	1 400

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

108	1 450
1021, 4004	1 500
1017, 6014, 9001	1 550
2003, 2018, 2019, 5004, 5005	1 600
3003, 3018, 3019, 6004	1 650
102, 4003, 4017, 5003, 6005	1 700
7004	1 750
110, 5014, 5015, 6003, 8004	1 800
1012	1 850
101, 105, 2013, 7003, 7006	1 900
2006	1 950
1023, 2014, 3006, 4006, 4012, 8003	2 000
1009, 1010	2 050
1006, 1011, 2010, 2011, 4009, 5006	2 100
6018	2 100
2024, 3010, 3011, 6006	2 150
1019, 2007, 2012, 4010, 5009	2 200
2017, 2020, 2022, 5010	2 250
1022, 3007, 3012, 3024	2 300
2023, 3017, 3020, 3022, 4021, 6009	2 350
7009	2 350
1013, 3023, 4007, 4011, 4016, 4019	2 400
6010, 8006	2 400
6016	2 450
5007, 5011, 7010	2 500
4023, 6007, 6011	2 550
1020	2 600
3021	2 700
4001, 5017, 8001	2 800
1001, 2021, 5018	2 850
1002, 2001, 6017	2 900
8007	3 000
2002, 4020, 5013	3 050
3002	3 100
4002, 5001	3 200
5002	3 250
	3 350
6002	3 400
7002, 7008	3 450
5012	3 500
6012, 8002	3 600
7013, 9002	3 650
10001, 10002	3 850

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-260 675 000
Opprinnelig 2021	-129 529 914
Opprinnelig 2019	-89 270 086

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

SUM BORETTSINNSKUDD	**-479 475 000**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 583 341
SUM INNTEKTER	**-2 583 341**

KOSTNADER

Administrasjon	259 772
Strøm	1 685 165
SUM KOSTNADER	**1 944 937**

SUM ENERGIAVREGNING	**-638 404**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	479 475 000
Pantelån	385 835 072
Beregnede IN-forpliktelser	93 639 928
TOTALT	**958 950 000**

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

Bygninger	739 216 000
Tomt	219 734 000
TOTALT	**958 950 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget har eierandel på 168/381 deler i Røakollen utomhussameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Røakollen utomhussameie som utgjør kr 121 730.

Selskapets andel i Røakollen utomhussameie. vises under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Røakollen utomhussameie. er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

Til generalforsamlingen i Lerkespore Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerkespore 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.

Vedlegg 1 25 Årsregnskap og revisjonsberetning til årsmøte - 7401Lerkesporet.pdf

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.25
Selskapsnummer: 746 **Selskapsnavn:** LERKESPORE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hanie Khazan er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av minst en eier som protokollvitne

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal ble valgt som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Marit Normann

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Glenn-Erik M. Persson

☐ Roar Audun Myrset

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Hans Jørgen Monrad

Varamedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Fredrik Lindegaard

☐ John-Ingvar Lindland

Valgkomitemedlem (kun 1 skal velges)

☐ Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Marit Normann

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Espen Flatin Grønskei

**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 2025 for LERKESPORE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923840540
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder. Styret foreslår Hanie Khazan som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanie Khazan er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av minst en eier som protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal om protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal ble valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret har vært svært forsiktige med bruk av borettslaget midler i vårt første ordinære driftsår. Resultatet for 2024 viser et overskudd der endring i disponible midler er pluss kr. 1.348.427.- mot budsjettert 213.786.-
Vi har også hatt et ønske om å ikke øke fellesutgiftene ut over indeks, all den tid renten er høy.
I 2025 vil vi gjøre noen investeringer for sameiet som vi har avventet med å gjennomføre i 2024. Dette gjelder blant annet bom inn i fellesrom samt utemøbler på takterrassene. Pga sen levering vil også utgifter til ekstra sikring av dører inn til fellesboder belastes budsjett 2025. Det er også satt av rikelig med midler til vedlikehold all den tid vi fremdeles er i en oppstartsfase med begrenset erfaring med påløpende kostnader.

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

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styrehonorar settes normalt til kr. 400.000 totalt, og indeksreguleres. Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis fra årsmøte til årsmøte.

Styrets innstilling
Vi ønsker å presentere vår begrunnelse for fastsettelse av styrehonorar på 400.000 kr for det inneværende året:

1. **Krevende driftsfase**: Selskapet er i sitt første driftsår, en fase som er kjent for å være både intensiv og utfordrende. Styret har hatt en sentral rolle i å sikre en stabil oppstart, håndtere uforutsette utfordringer og legge grunnlaget for en bærekraftig drift.
2. **Omfattende arbeid og ansvar**: Styrets oppgaver har inkludert tett oppfølging av reklamasjoner, kvalitetssikring av leveranser og oppfølging av prosesser. Dette har krevd betydelig innsats og tid fra styrets medlemmer, langt utover ordinært styrearbeid. Styret har besvart flere enn 800 meldinger fra beboere på Vibbo og håndtert en svært stor mengde eposter samt korrespondanse med utbygger og aktører i nabolaget.
3. **Sikring av langsiktig suksess**: Gjennom aktiv styring og strategisk planlegging har styret bidratt til å minimere risiko og skape forutsetninger for lønnsom drift på lang sikt. Denne innsatsen har vært avgjørende for å beskytte selskapets interesser og verdier.
4. **Markedsmessig tilpasning**: Det foreslåtte honoraret er i tråd med nivået i sammenlignbare selskaper i tilsvarende situasjoner og av tilsvarende størrelse . Det reflekterer den kompetansen og det ansvaret som påhviler styret i en krevende etableringsfase.
5. *Styrehonoraret vil indeksreguleres hvert år.*

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

Innstilling
Lerkespore Borettslag skal velge et helt nytt styre.

Styreleder Hanie Angelica Khazan tar ikke gjenvalg

Nestleder Hanne Marit Normann er på valg som styreleder

Styremedlem Espen Flatin Grønskei tar gjenvalg 1år

Styremedlem Vebjørn Øyen tar ikke gjenvalg

Styremedlem Tord Valved tar ikke gjenvalg

Varamedlem Josefine Hægeland tar ikke gjenvalg

Varamedlem Jon-Mikael Kuhlman Arvola tar ikke gjenvalg

Valgkomitémedlemmene ble på forrige Årsmøte valgt for 2 år. Begge har flyttet fra borettslaget. Jon-Ingvar Lindland fortsetter ut sin periode. Josefine Hægeland trer ut av komitéen. Ett medlem velges inn av styret da det ikke har kommet inn kandidater fra beboere.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.
Valgkomiteen har gjennomført en prosess for å identifisere og nominere kandidater til det nye styret. Ønske om innspill til kandidater ble publisert på Vibbo, og flere kandidater har meldt sitt kandidatur. Valgkomiteen har intervjuet samtlige innkomne forslag. I arbeidet har valgkomiteen vektlagt kompetanse, erfaring, engasjement og representasjon for å sikre en best mulig sammensetning av styret.
Som vedtatt i Årsmøtet for 2023 skal valg av årets styre sikre overlapp og kontinuitet. Noen av medlemmene velges for 2 år, andre for 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Marit Normann (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Normann

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Roar Audun Myrset (48 stemmer)
Glenn-Erik M. Persson (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roar Audun Myrset
Glenn-Erik M. Persson

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Jørgen Monrad (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Jørgen Monrad

Varamedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Lindegaard (38 stemmer)
John-Ingvar Lindland (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Lindegaard
John-Ingvar Lindland

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer

7. 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:
Hanne Marit Normann (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Normann

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Flatin Grønskei (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Flatin Grønskei

Protokollen signeres av:
Møteleder: Hanie Khazan /s/
Protokollvitne: Karina Pedersen /s/
Protokollvitne: Gerd Jorunn Jomisko Mal /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 746
LERKESPORE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERKESPORE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/746

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LERKESPORE 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

Hanne Marit Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Da vi gjennomførte årsmøtet sto det i saksunderlaget at Espen Grønskei tok gjenvalg. Ved en feiltakelse kom han ikke med i avstemmingen.

Vi har derfor sendt ut en innkalling til ekstraordinært årsmøte slik at Espen eventuelt kan stemmes inn.

Espen har sittet i styret vårt i fjor og vært en uvurderlig ressurs blant annet i saker der borettslaget har vært i dialog med utbygger og OBOS. Det er viktig å ha ham med i år også. både fordi han er dyktig men også for å sikre kontinuitet i styrearbeidet et år der mange har trådt ut av styret. Espen bodde tidligere i Seljen, der han også satt i styret.

Roller og kandidater

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

- Espen Flatin Grønskei

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 746 **Selskapsnavn:** LERKESPORE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hanne Marit Normann er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Espen Flatin Grønskei

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for LERKESPORE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923840540
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver Hedda Trøan i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Marit Normann og Roar Audun Myrset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

• PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

for Lerkespore borettslag org. nr. 923 840 540

vedtatt i stiftelsesmøte 22.10.2019
endret på ekstraordinær generalforsamling 20.08.2021
endret på ordinær generalforsamling 28.06.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er deleier i utomhussameiet på gnr. 11 bnr. 38. Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(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 én 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) OBOS BBL kan eie opp til tjue (20) prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil 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) Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder følgende boliger 107 (D0007) og 109 (D0009). Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det har gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det har gått et år, kan det søkes særskilt om dette til Aslakveien 20 AS. Dersom dette aksepteres, har Aslakveien 20 AS rett til å overta boligen. Kjøpesummen på dette tidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo/Akershus i perioden som har gått fra overtakelsestidspunktet. Aslakveien 20 AS kan alternativt velge å ikke benytte seg av retten til å overta boligen. I så fall vil boligen kunne omsettes på vanlig måte.

Nærværende bestemmelse bortfaller automatisk et år etter overtakelse av de aktuelle boligene.

(8) 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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

(9) 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. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for eierandeler i andeler som OBOS BBL har eierandel i, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(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 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-4 (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 opptil 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.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
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, eller til OBOS BBL. 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) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget

(7) Garasjeplass nr 28, 29, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 52, 54 og 55 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i borettslaget, også etter at hjemmel er overført til borettslaget Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget har ladestasjon for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret eller via en underleverandør som fakturerer beboer direkte for faktisk forbruk.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i borettslaget, også etter at hjemmel er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere borettslaget.

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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 prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og 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.

VEDLEGG 1 LERKESPORE BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER
à jour pr: 12.09.23

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	El lader	Merknad (HC, Omsettelig, avvik størrelse)	Bruksrett til bod nr.	Merknad
7013	168	1	ja			
6013	161	2	ja			
5013	154	3	ja			
5012	153	4	ja			
6012	160	5	ja	Avvik str		
4008	52	6	ja			
5008	63	7	ja			
6008	74	8	ja			
7007	84	9	ja			
9002	97	10	ja	Avvik str		
1002	11	11	ja			
9001	96	12	ja	Avvik str		
2001	21	13	ja			
2002	22	14	ja	HC		
4001	45	15	ja			
10002	99	16	ja			
4002	46	17	ja			
10001	98	18	ja			
6001	67	19	ja			
6002	68	20	ja			
7001	78	21	ja			
7002	79	22	ja			
5001	56	23	ja			
8001	89	24	ja			
8002	90	25	ja			
5002	57	26	ja	Avvik str		
3001	33	27	ja			
3002	34	30	ja			
1001	10	33	ja			
6017	165	35	ja			
6015	163	36	ja			
3021	137	40	ja			
4020	149	44	ja			
4023	152	45	ja			
6018	166	46	ja	HC		
5016	157	47	ja			
5017	158	48	ja			
5018	159	49	ja			
2021	125	50	ja			
8007	95	51	ja	HC		
7008	85	53	ja			
7012	167	56	ja			
4013	142	57	ja			

3013	129	M1		Ikke kjøpt, men avsatt plass til kjøpers elscooter. Rettighet følger kjøper og oppholder ved resalg- Lagt opp stikk		
		M2		MC-plass		

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D_Bod oversikt_Excel	Rev. 06.06.2023 (KS av plan K1 og K2)			
Leilighet	Etasje	Rom nummer	Rom navn	
D0001	Plan K2-D	D1K2.0001	Sportsbod	
D0002	Plan K2-D	D1K2.0002	Sportsbod	
D0002	Plan K2-D	D1K2.D0002	Klesbod	
D0003	Plan K2-D	D2K2.0003	Sportsbod	
D0004	Plan K2-D	D2K2.0004	Sportsbod	
D0005	Plan K2-E	E1K2.D0005	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0006	Plan K2-D	D1K2.D0006	Klesbod	
D0006	Plan K2-E	E1K2.D0006	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0007	Plan K2-D	D1K2.D0007	Klesbod	
D0007	Plan K2-E	E1K2.D0007	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0008	Plan K2-D	D1K2.D0008	Klesbod	
D0008	Plan K2-E	E1K2.D0008	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0009	Plan K2-D	D1K2.D0009	Klesbod	
D0009	Plan K2-E	E1K2.D0009	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1001	Plan K2-D	D1K2.1001	Sportsbod	
D1002	Plan K2-D	D1K2.1002	Sportsbod	
D1003	Plan K2-D	D1K2.1003	Sportsbod	
D1003	Plan K2-D	D1K2.D1003	Klesbod	
D1004	Plan K2-D	D3K2.1004	Sportsbod	
D1005	Plan K2-D	D3K2.1005	Sportsbod	
D1005	Plan K2-D	D1K2.D1005	Klesbod	
D1006	Plan K2-D	D3K2.1006	Sportsbod	
D1007	Plan K2-D	D3K2.D1007	Klesbod	
D1007	Plan K2-E	E1K2.D1007	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1008	Plan K2-D	D3K2.D1008	Klesbod	
D1008	Plan K2-E	E1K2.D1008	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1009	Plan K2-D	D3K2.D1009	Klesbod	
D1009	Plan K2-E	E1K2.D1009	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1010	Plan K2-D	D3K2.D1010	Klesbod	
D1010	Plan K2-E	E1K2.D1010	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1011	Plan K2-E	E1K2.D1011	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D2001	Plan K2-D	D1K2.2001	Sportsbod	
D2002	Plan K2-D	D1K2.2002	Sportsbod	
D2003	Plan K2-D	D1K2.2003	Sportsbod	
D2004	Plan K2-D	D1K2.2004	Sportsbod	
D2004	Plan K2-D	D1K2.D2004	Klesbod	
D2005	Plan K2-D	D3K2.2005	Sportsbod	
D2006	Plan K2-D	D3K2.2006	Sportsbod	
D2007	Plan K2-D	D3K2.2007	Sportsbod	
D2008	Plan K2-D	D3K2.2008	Sportsbod	
D2008	Plan K2-D	D3K2.D2008	Klesbod	
D2009	Plan K2-D	D3K2.2009	Sportsbod	
D2009	Plan K2-D	D3K2.D2009	Klesbod	
D2010	Plan K2-D	D3K2.2010	Sportsbod	
D2010	Plan K2-D	D3K2.D2010	Klesbod	
D2011	Plan K2-D	D3K2.2011	Sportsbod	
D2011	Plan K2-D	D3K2.D2011	Klesbod	
D2012	Plan K2-E	E1K2.D2012	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D3001	Plan K2-D	D1K2.3001	Sportsbod	
D3002	Plan K2-D	D1K2.3002	Sportsbod	
D3003	Plan K2-D	D1K2.3003	Sportsbod	
D3004	Plan K2-D	D1K2.3004	Sportsbod	
D3004	Plan K2-D	D1K2.D3004	Klesbod	
D3005	Plan K2-D	D2K2.3005	Sportsbod	
D3006	Plan K2-D	D3K2.3006	Sportsbod	
D3007	Plan K2-D	D3K2.3007	Sportsbod	
D3008	Plan K2-D	D3K2.3008	Sportsbod	
D3008	Plan K2-D	D3K2.D3008	Klesbod	
D3009	Plan K2-D	D3K2.3009	Sportsbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D3009	Plan K2-D	D3K2.D3009	Klesbod	
D3010	Plan K2-D	D3K2.3010	Sportsbod	
D3010	Plan K2-D	D3K2.D3010	Klesbod	
D3011	Plan K2-D	D3K2.3011	Sportsbod	
D3011	Plan K2-D	D3K2.D3011	Klesbod	
D3012	Plan K2-D	D3K2.3012	Sportsbod	
D4001	Plan K2-D	D1K2.4001	Sportsbod	
D4002	Plan K2-D	D1K2.4002	Sportsbod	
D4003	Plan K2-D	D1K2.4003	Sportsbod	
D4004	Plan K2-D	D1K2.D4004	Klesbod	
D4004	Plan K2-D	D1K2.4004	Sportsbod	
D4005	Plan K1-D	D2K1.4005	Sportsbod	
D4006	Plan K1-D	D2K1.4006	Sportsbod	
D4007	Plan K1-D	D2K1.4007	Sportsbod	
D4008	Plan K2-D	D3K2.4008	Sportsbod	
D4009	Plan K2-D	D3K2.4009	Sportsbod	
D4009	Plan K2-D	D3K2.D4009	Klesbod	
D4010	Plan K2-D	D3K2.4010	Sportsbod	
D4010	Plan K2-D	D3K2.D4010	Klesbod	
D4011	Plan K2-D	D3K2.4011	Sportsbod	
D5001	Plan K2-D	D1K2.5001	Sportsbod	
D5002	Plan K2-D	D1K2.5002	Sportsbod	
D5003	Plan K2-D	D1K2.5003	Sportsbod	
D5004	Plan K2-D	D1K2.5004	Sportsbod	
D5004	Plan K2-D	D1K2.D5004	Klesbod	
D5005	Plan K1-D	D2K1.5005	Sportsbod	
D5006	Plan K1-D	D2K1.5006	Sportsbod	
D5007	Plan K1-D	D2K1.5007	Sportsbod	
D5008	Plan K2-D	D3K2.5008	Sportsbod	
D5009	Plan K2-D	D3K2.5009	Sportsbod	
D5009	Plan K2-D	D3K2.D5009	Klesbod	
D5010	Plan K2-D	D3K2.5010	Sportsbod	
D5010	Plan K2-D	D3K2.D5010	Klesbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D5011	Plan K2-D	D3K2.5011	Sportsbod	
D6001	Plan K2-D	D1K2.6001	Sportsbod	
D6002	Plan K2-D	D1K2.6002	Sportsbod	
D6003	Plan K2-D	D1K2.6003	Sportsbod	
D6004	Plan K2-D	D1K2.6004	Sportsbod	
D6004	Plan K2-D	D1K2.D6004	Klesbod	
D6005	Plan K1-D	D2K1.6005	Sportsbod	
D6006	Plan K1-D	D2K1.6006	Sportsbod	
D6007	Plan K1-D	D2K1.6007	Sportsbod	
D6008	Plan K2-D	D3K2.6008	Sportsbod	
D6009	Plan K2-D	D3K2.6009	Sportsbod	
D6009	Plan K2-D	D3K2.D6009	Klesbod	
D6010	Plan K2-D	D3K2.6010	Sportsbod	
D6010	Plan K2-D	D3K2.D6010	Klesbod	
D6011	Plan K2-D	D3K2.6011	Sportsbod	
D7001	Plan K2-D	D2K2.7001	Sportsbod	
D7002	Plan K2-D	D2K2.7002	Sportsbod	
D7003	Plan K1-D	D2K1.7003	Sportsbod	
D7004	Plan K1-D	D2K1.7004	Sportsbod	
D7004	Plan K2-D	D1K2.D7004	Klesbod	
D7005	Plan K1-D	D2K1.7005	Sportsbod	
D7006	Plan K1-D	D2K1.7006	Sportsbod	
D7007	Plan K1-D	D2K1.7007	Sportsbod	
D7008	Plan K2-D	D3K2.7008	Sportsbod	
D7009	Plan K2-D	D3K2.7009	Sportsbod	
D7009	Plan K2-D	D3K2.D7009	Klesbod	
D7010	Plan K2-D	D3K2.7010	Sportsbod	
D7010	Plan K2-D	D3K2.D7010	Klesbod	
D7011	Plan K2-D	D3K2.7011	Sportsbod	
D8001	Plan K2-D	D2K2.8001	Sportsbod	
D8002	Plan K2-D	D2K2.8002	Sportsbod	
D8003	Plan K2-D	D2K2.8003	Sportsbod	
D8004	Plan K2-D	D2K2.8004	Sportsbod	
D8004	Plan K2-D	D1K2.D8004	Klesbod	
D8005	Plan K1-D	D2K1.8005	Sportsbod	
D8006	Plan K1-D	D2K1.8006	Sportsbod	
D8007	Plan K1-D	D2K1.8007	Sportsbod	
D9001	Plan K1-D	D2K1.9001	Sportsbod	
D9002	Plan K1-D	D2K1.9002	Sportsbod	
D10001	Plan K1-D	D2K1.10001	Sportsbod	
D10002	Plan K1-D	D2K1.10002	Sportsbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E_Bod oversikt_Excel	Rev. 06.06.2023 (KS av plan K1 og K2)		
Leilighet	Etasje	Romnumber	Romnavn
E0001	Plan K1-1000	E3K1.E0001	Sportsbod
E0002	Plan K1-1000	E3K1.E0002	Sportsbod
E0002	Plan K2	E3K2.0002	Klesbod
E0003	Plan K1-1000	E3K1.E0003	Sportsbod
E0004	Plan K1-1000	E3K1.E0004	Sportsbod
E0005	Plan K2	E3K2.E0005	Sportsbod
E1001	Plan K1-1000	E3K1.E1001	Sportsbod
E1002	Plan K1-1000	E3K1.E1002	Sportsbod
E1002	Plan K2	E3K2.1002	Klesbod
E1003	Plan K1-1000	E3K1.E1003	Sportsbod
E1004	Plan K1-1000	E3K1.E1004	Sportsbod
E1005	Plan K1-E	E2K1.E1005	Sportsbod
E1006	Plan K1-E	E2K1.E1006	Sportsbod
E1007	Plan K1-E	E2K1.E1007	Sportsbod
E1008	Plan K1-E	E2K1.E1008	Sportsbod
E1009	Plan K1-1000	E3K1.E1009	Sportsbod
E1010	Plan K1-1000	E3K1.E1010	Sportsbod
E1011	Plan K1-1000	E3K1.E1011	Sportsbod
E1011	Plan K2	E3K2.1011	Klesbod
E1012	Plan K1-1000	E3K1.E1012	Sportsbod
E2001	Plan K1-1000	E3K1.E2001	Sportsbod
E2002	Plan K1-1000	E3K1.E2002	Sportsbod
E2002	Plan K2	E3K2.2002	Klesbod
E2003	Plan K1-1000	E3K1.E2003	Sportsbod
E2004	Plan K1-1000	E3K1.E2004	Sportsbod
E2005	Plan K1-E	E2K1.E2005	Sportsbod
E2006	Plan K1-E	E2K1.E2006	Sportsbod
E2007	Plan K2	E3K2.E2007	Sportsbod
E2008	Plan K2	E3K2.E2008	Sportsbod
E2009	Plan K1-1000	E3K1.E2009	Sportsbod
E2010	Plan K1-1000	E3K1.E2010	Sportsbod
E2010	Plan K2	E3K2.2010	Klesbod
E2011	Plan K1-1000	E3K1.E2011	Sportsbod
E2011	Plan K2	E3K2.2011	Klesbod
E2012	Plan K1-1000	E3K1.E2012	Sportsbod
E3001	Plan K1-1000	E3K1.E3001	Sportsbod

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E3002	Plan K1-1000	E3K1.E3002	Sportsbod	
E3002	Plan K2	E3K2.3002	Klesbod	
E3003	Plan K1-1000	E3K1.E3003	Sportsbod	
E3004	Plan K1-1000	E3K1.E3004	Sportsbod	
E3005	Plan K2	E3K2.E3005	Sportsbod	
E3006	Plan K2	E3K2.E3006	Sportsbod	
E3007	Plan K2	E3K2.E3007	Sportsbod	
E3008	Plan K2	E3K2.E3008	Sportsbod	
E3009	Plan K1-1000	E3K1.E3009	Sportsbod	
E3010	Plan K1-1000	E3K1.E3010	Sportsbod	
E3010	Plan K2	E3K2.3010	Klesbod	
E3011	Plan K1-1000	E3K1.E3011	Sportsbod	
E3011	Plan K2	E3K2.3011	Klesbod	
E3012	Plan K1-1000	E3K1.E3012	Sportsbod	
E4001	Plan K2	E1K2.E4001	Sportsbod	
E4002	Plan K2	E1K2.E4002	Sportsbod	
E4002	Plan K2	E3K2.4002	Klesbod	
E4003	Plan K2	E1K2.E4003	Sportsbod	
E4004	Plan K2	E1K2.E4004	Sportsbod	
E4005	Plan K2	E3K2.E4005	Sportsbod	
E4006	Plan K2	E3K2.E4006	Sportsbod	
E4007	Plan K2	E3K2.E4007	Sportsbod	
E4008	Plan K2	E3K2.E4008	Sportsbod	
E4009	Plan K1-E	E3K1.E4009	Sportsbod	
E4010	Plan K1-E	E2K1.E4010	Sportsbod	
E4010	Plan K2	E3K2.4010	Klesbod	
E4011	Plan K1-1000	E3K1.E4011	Sportsbod	
E4011	Plan K2	E3K2.4011	Klesbod	
E4012	Plan K1-1000	E3K1.E4012	Sportsbod	
E5001	Plan K2	E1K2.E5001	Sportsbod	
E5002	Plan K2	E1K2.E5002	Sportsbod	
E5002	Plan K2	E3K2.5002	Klesbod	
E5003	Plan K2	E1K2.E5003	Sportsbod	
E5003	Plan K2	E1K2.5003	Klesbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E5004	Plan K1-E	E3K1.E5004	Sportsbod	
E5004	Plan K1-E	E3K1.5004	Klesbod	
E5005	Plan K1-E	E3K1.E5005	Sportsbod	
E5005	Plan K2	E3K2.5005	Klesbod	
E5006	Plan K2	E2K2.E5006	Sportsbod	
E5006	Plan K2	E2K2.5006	Klesbod	
E5007	Plan K2	E3K2.E5007	Sportsbod	
E6001	Plan K2	E1K2.E6001	Sportsbod	
E6002	Plan K2	E1K2.E6002	Sportsbod	
E6002	Plan K2	E3K2.6002	Klesbod	
E6003	Plan K2	E1K2.E6003	Sportsbod	
E6003	Plan K2	E1K2.6003	Klesbod	
E6004	Plan K2	E3K2.E6004	Sportsbod	
E6005	Plan K2	E2K2.E6005	Sportsbod	
E6005	Plan K2	E2K2.6005	Klesbod	
E6006	Plan K2	E2K2.E6006	Sportsbod	
E6006	Plan K2	E2K2.6006	Klesbod	
E6007	Plan K2	E3K2.E6007	Sportsbod	
E7001	Plan K2	E1K2.E7001	Sportsbod	
E7002	Plan K2	E1K2.E7002	Sportsbod	

HUSORDENSREGLER

FOR

LERKESPORE BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal legges ut nabovarsel i forkant av støyende arbeid, om tidsperiode for støy og kontaktinformasjon. Alt støyende arbeid skal opphøre etter kl. 20:00. I helger skal støyende arbeide unngås før kl. 10:00, samt hele dagen søndager, høytidsdager og helligdager.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, dørmatte er tillatt.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

§ 4. Bruk av terrasse/balkong
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, skal svart duk festes på innsiden av balkongrekkverket med strips. Duken skal være like høy som balkongrekkverket. For innsynsskjerming av glass balkonger kan det benyttes heldekkende hvit frostet folie som dekker glasset i høyden.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

§ 5 . Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. År.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail lerkespore@styrerommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 11 Bruk av takterrasse og fellesrom

Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.
Beboere skal følge gjeldende retningslinjer og opptre ansvarlig ved bruk av takterrasse.

§12. Bruk av garasjeplasser

Garasjeplasser må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og/eller andre eiendeler på garasjeplasser grunnet brannforskrifter. Unntatt her er f.eks. Tilhenger, MC, moped etc, som må lagres innenfor oppmerket plass som er innenfor hvite streker og ikke utenfor der streken ender.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemme.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……, den ……/…… Andelseiers underskrift: ……

……, den ……/ …… Medeiers underskrift: ……

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

……., den ……/…… Styrets leder: ……

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.01.2024
Jan Petter Seim	201817038 - 72 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonas Emil Tveter	

Adresse:	ASLAKVEIEN 20A	Eiendom:	11/625/0/0
Tiltakshaver:	ASLAKVEIEN 20 AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Aslakveien 20 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker (bygg D og E), mottatt 21.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817038			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje - Bygg D	AD-11-00-02	23.11.2018	1/47
Plan 3 etasje - Bygg D	AD-11-00-03	23.11.2018	1/48
Plan 4 etasje - Bygg D	AD-11-00-04	23.11.2018	1/49
Plan 5 etasje - Bygg D	AD-11-00-05	23.11.2018	1/50
Plan 6 etasje - Bygg D	AD-11-00-06	23.11.2018	1/51

Plan 7 etasje - Bygg D	AD-11-00-07	23.11.2018	1/52
Plan 8 etasje - Bygg D	AD-11-00-08	23.11.2018	1/53
Plan 2 etasje - Bygg E	AE-11-00-02	23.11.2018	1/61
Plan 3 etasje - Bygg E	AE-11-00-03	23.11.2018	1/62
Plan 4 etasje - Bygg E	AE-11-00-04	23.11.2018	1/63
Plan 6 etasje - Bygg E	AE-11-00-06	23.11.2018	1/65
Snitt A-A Landskapssnitt	02_L-S-00-70-01	23.11.2018	8/2
Langsnitt	E-42	05.02.2021	14/11
Situasjonskart	D-02	05.03.2021	18/3
Plan K2	AE-11-00-K2	01.04.2022	54/3
Plan K2	A0.11-00-K2	01.04.2022	54/4
Plan K2	AD-11-00-K2	01.04.2022	54/5
Delplan A	00_L_P_XX_10_01	14.06.2022	59/8
Delplan B	00_L_P_XX_10_01	14.06.2022	59/9
Takplan - Bygg D	AD-11-00-11	28.07.2022	60/6
Takplan - Bygg E	AE-11-00-08	28.07.2022	60/7
Snitt D2	AD-21-00-01	28.06.2022	60/8
Snitt E1	AE-21-00-01	28.06.2022	60/9
Snitt E3	AE-21-00-02	28.06.2022	60/10
Plan kjeller som bygget	AD-11-00-K1	23.06.2023	65/11
Plan 1. etasje som bygget	AD-11-00-01	23.06.2023	65/12
Plan 9. etasje som bygget	AD-11-00-09	23.06.2023	65/13

Plan 10. etasje som bygget	AD-11-00-10	23.06.2023	65/14
Fasader nord og sør som bygget	AD-31-00-01	23.06.2023	65/15
Fasade øst som bygget	AD-31-00-02	23.06.2023	65/16
Fasade vest som bygget	AD-31-00-03	23.06.2023	65/17
Plan K1 - som bygget	AE-11-00-K1	23.06.2023	68/10
Plan 1. etasje - som bygget	AE-11-00-01	23.06.2023	68/11
Plan 5. etasje - som bygget	AE-11-00-05	23.06.2023	68/12
Plan 7. etasje - som bygget	AE-11-00-07	23.06.2023	68/13
Fasade nord - som bygget	AE-31-00-01	23.06.2023	68/14
Fasade sør - som bygget	AE-31-00-02	23.06.2023	68/15
Fasade øst og vest - som bygget	AE-31-00-03	23.06.2023	68/16

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 21.12.2023. Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 28.06.2023.

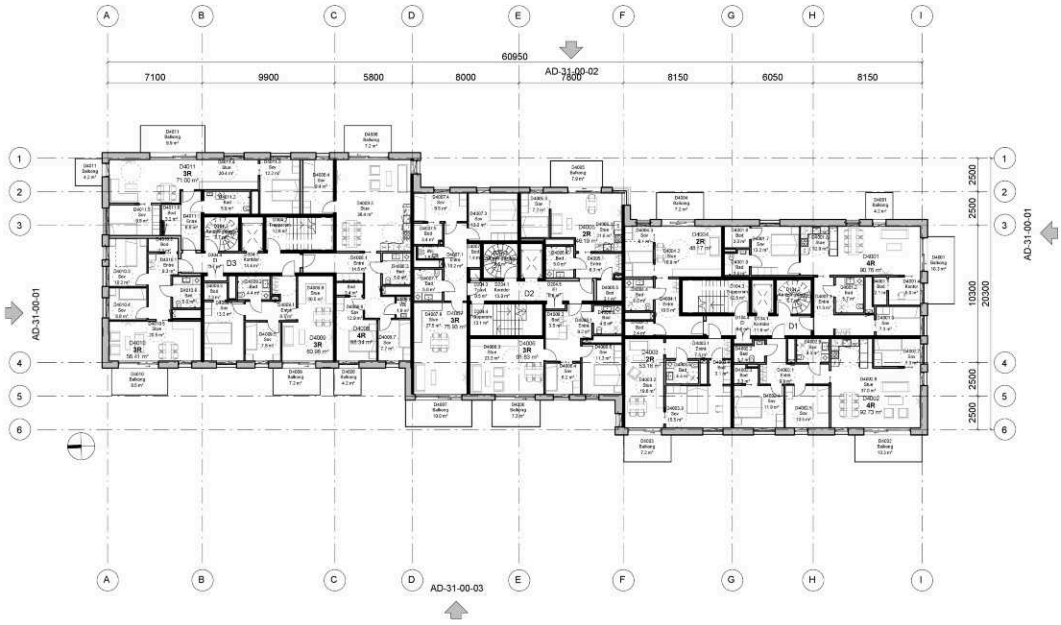
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
ASLAKVEIEN 20 AS, c/o OBOS BBL, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO



N

Rev.	Dato	Endring
1	23.11.2018	Rammesøknad

Prosjekt	Kontroll
Røakollen Bygg D	egen LG sidemann KK

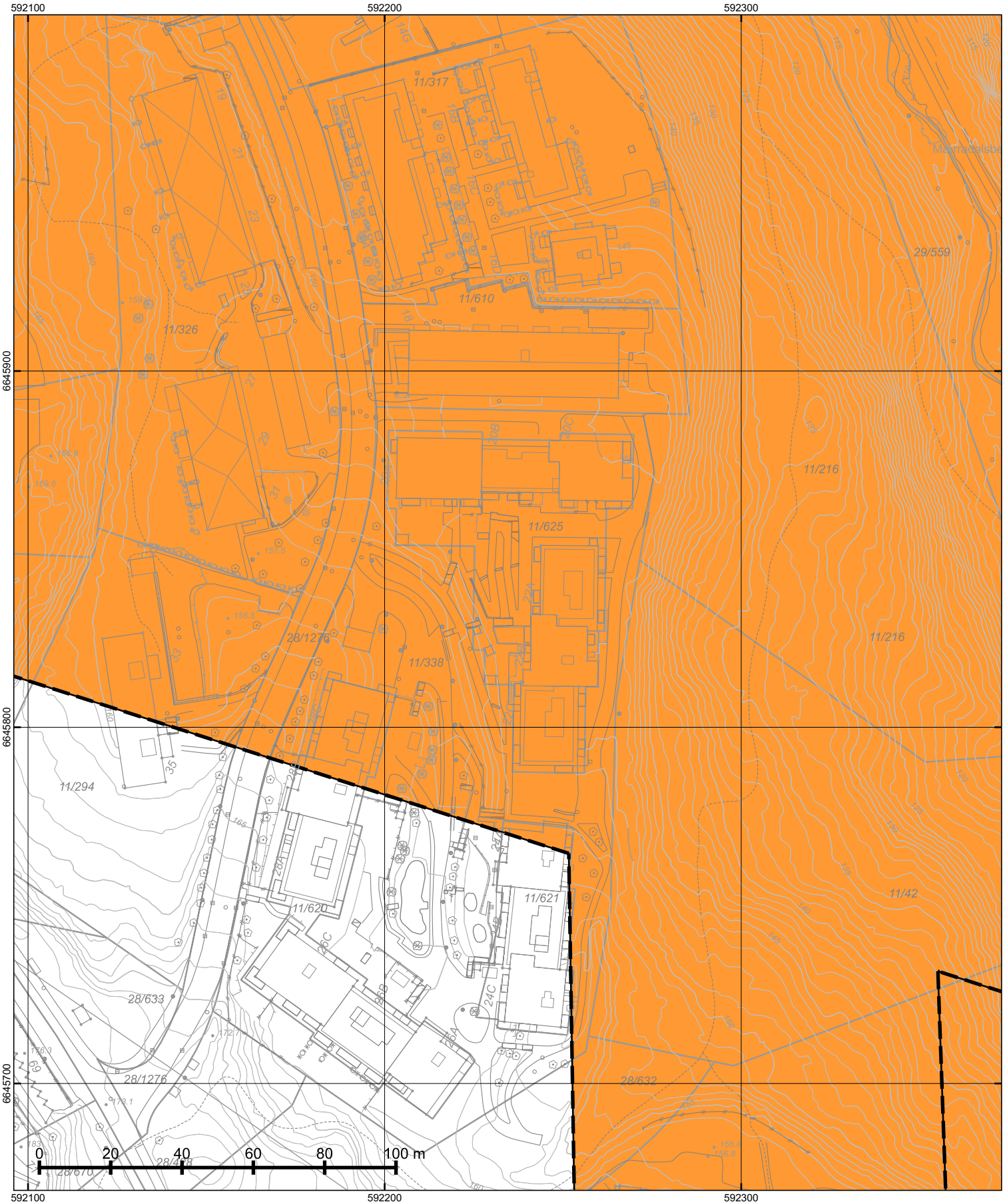
Tilbaketaver	Prosjekt nr.
ASLAKVN 20 AS	50-13-5600

A_LA3 DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold
Plan 04
C+162.4

Tegn. Status	Vedlegg nr.
Myndighetssøknad	E-09

Skala	Tegningsnr.	Index
A3L 1:200	AD-11-00-04	1



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

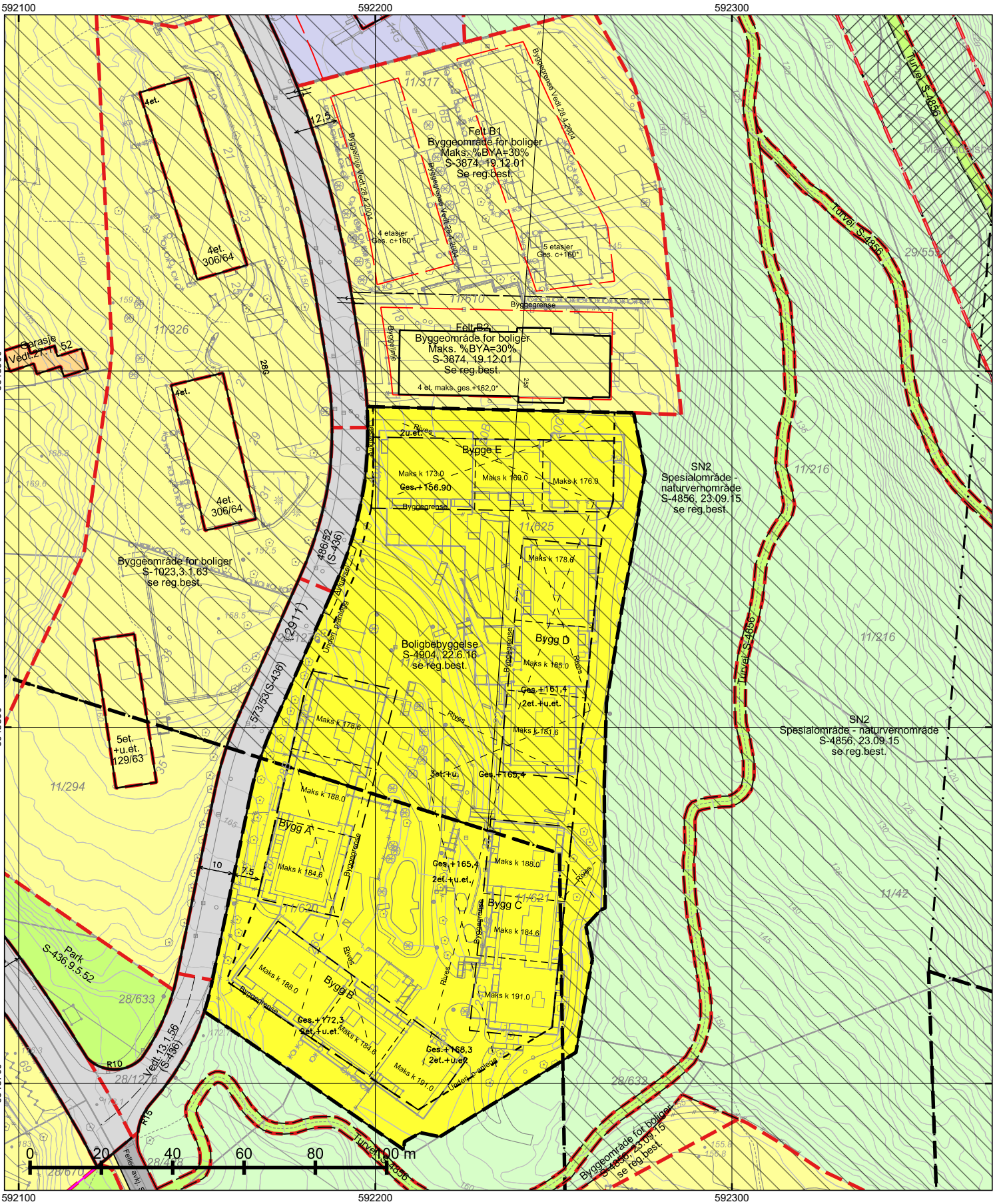
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154824/ 86528971
Adresse: Aslakveien 22
Gnr/Bnr: 11/625
Deres ref.:
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

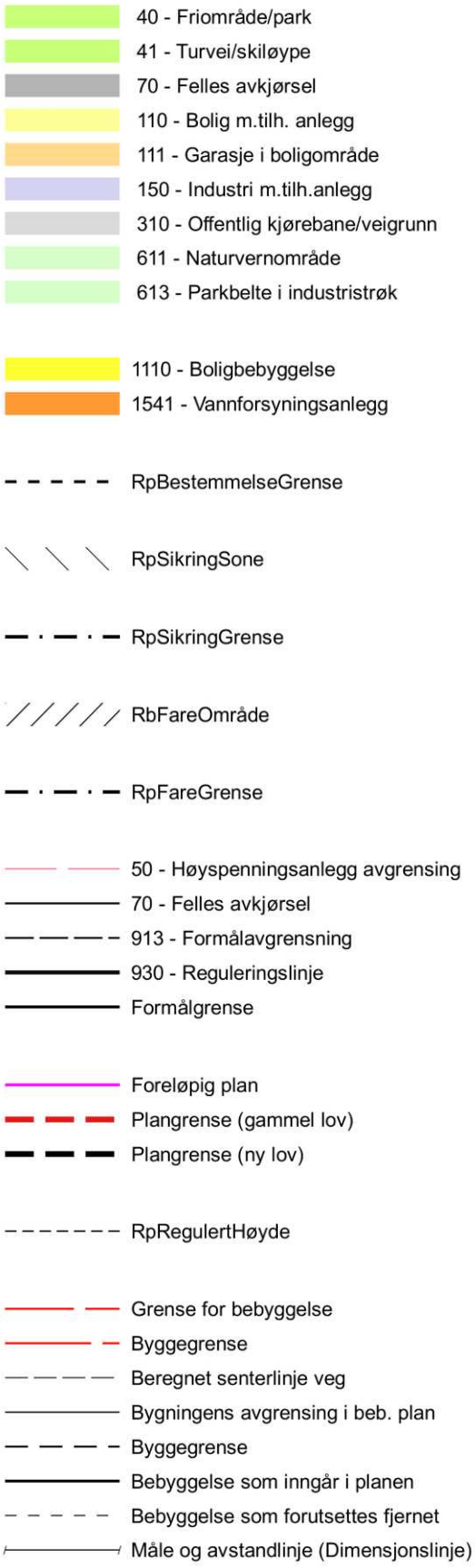
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

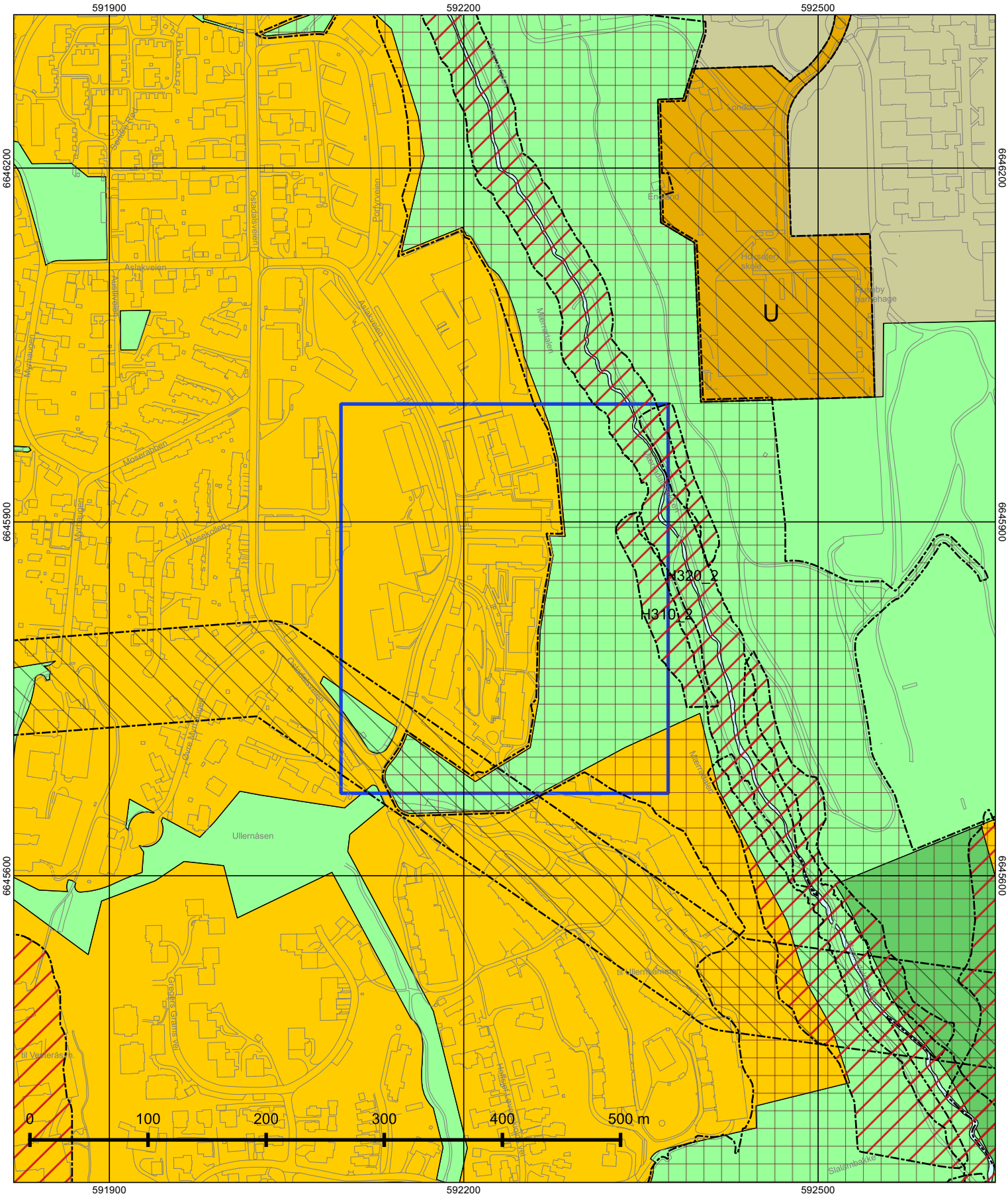
PlottID/Best.nr: 154824/ 86528971
Deres ref.:
Adresse: Aslakveien 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/625

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: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154824/86528971
Deres ref.:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
ASLAKVEIEN 22C

Dato: 19.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528971
9071155

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 625

Vi viser til bestilling av 20260319 for ASLAKVEIEN 22C.

GNR. 11 BNR. 625

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.2023.

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

3911.6 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

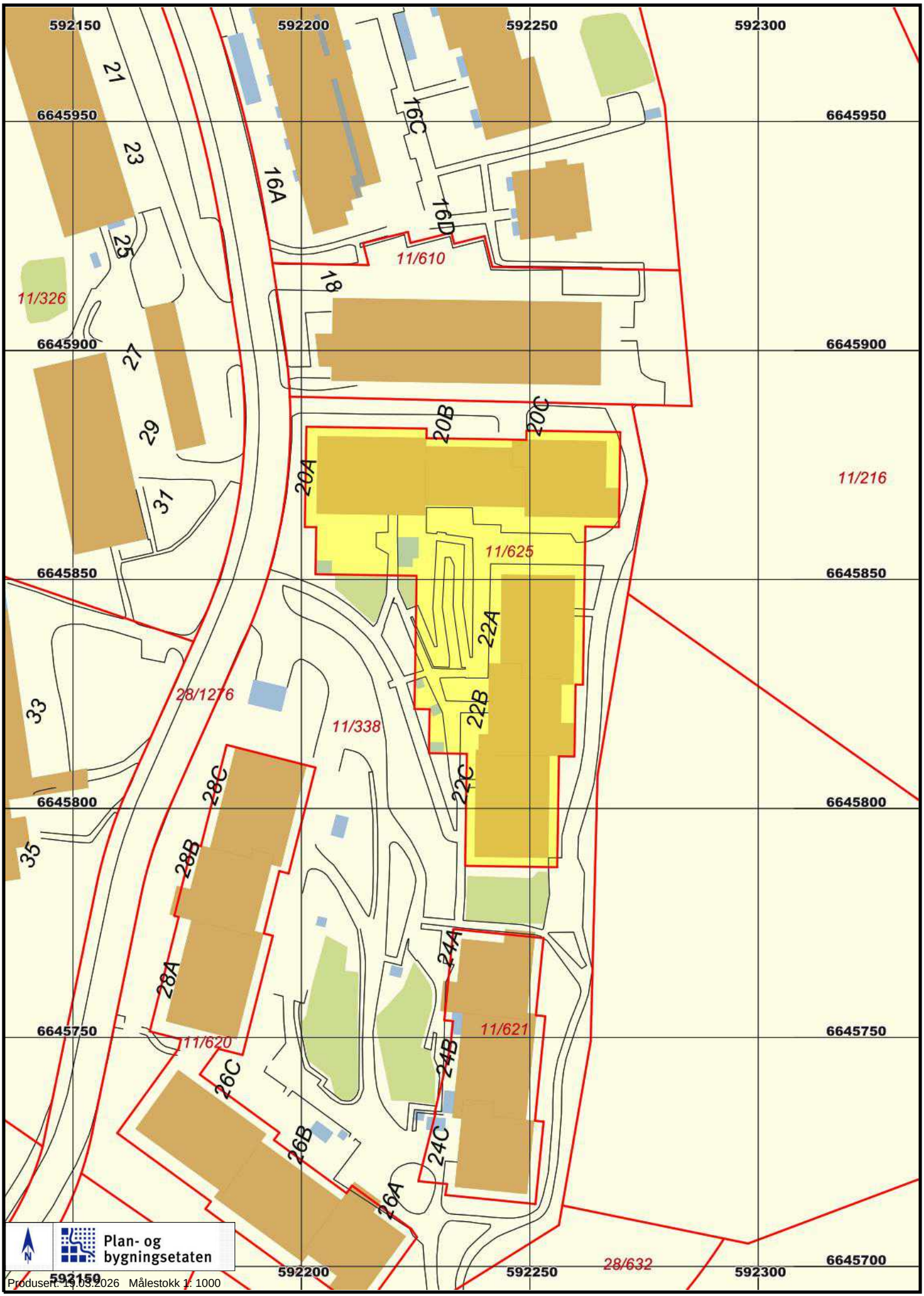
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592150
592200
592250
592300
6645950
6645900
6645850
6645800
6645750
6645700
21
23
25
27
29
31
33
35
16A
16C
16D
18
20A
20B
20C
22A
22B
22C
24A
24B
24C
26A
26B
26C
28A
28B
28C
11/326
11/610
11/216
11/625
11/338
28/1276
11/620
11/621
28/632
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-4904

ASLAKVEIEN 20 - 28. Alt. 1 Detaljregulering for gnr. 11 bnr. 338, 395, 401, 402 og 404. Bolger.

Vedtaksdato: 22.06.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201309312

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201309312

Dokumentet består av 7 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

S-4904
vedtatt 22.06.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ASLAKVEIEN 20, 22, 24, 26 OG 28
GNR.11, BNR. 338, 395, 401, 402 OG 403

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201309312-1 datert 03.09.2014, revidert 15.07.2015, 26.11.2015 og 08.03.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
- Område for bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse.

§ 3 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
3.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige 35 000 m² BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.2 Arealbruk
Felles gårdsrom og viktige forbindelser på planområdet skal være privat, men allment tilgjengelige områder og ha muligheter for opphold.

3.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Minimum 2 500 m^2 av det sentrale uterommet skal ikke ha underjordisk garasjeanlegg, slik at det tilrettelegges for uteareal på bakkeplan for blant annet etablering av trær. Det tillates balkonger utenfor byggegrense, jamfør avsnitt om balkonger i § 3.4. Mellom blokk A og B skal det være en avstand på minimum 9 meter. Mellom blokk B og C skal det være en avstand på minimum 14 meter. Mellom blokk C og D skal det være en avstand på minimum 17 meter. Mellom blokk D og E skal det være en avstand på minimum 12 meter.

På bygg over 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 1,0 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tekniske installasjoner og service-tilkomst/vedlikehold av tak. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av underliggende takflate.

På bygg opptil 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 3,6 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tilkomst til tak, samt tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk. Takoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maksimum
20 % av underliggende takflate.

3.4 Utforming
Generelt
Utomhusanlegg skal utformes med gode overganger til tilstøtende områder, estetisk og funksjonelt. Det skal være god terrengtilpasning, og legges vekt på stedegen vegetasjon. Bebyggelse og utearealer skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Bebyggelsen
Ingen bygningsvolumer skal være høyere enn 10 etasjer (fra gårdsrom). Bygningsvolumer over 8 etasjer skal ha et fotavtrykk på maksimalt 85 % av fotavtrykk til bygningsvolumer opptil 8 etasjer. Bebyggelsen skal ha en god terrengtilpasning. Hvert av byggene A - E skal ha 1. etasjeplan mot det sentrale uterommet fordelt på minimum 2 av terrengnivåene, jfr. utforming av utearealer. Hvert av byggene A – E skal fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer ved at fasaden på hvert enkelt bygningsvolum skal horisontalforskyves med 2 meter.

Minimum 40 % av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Det tillates ikke:
- svalganger, med unntak av nordsiden på bygg E.
- etablert leiligheter under 35 m^2
- ensidig belyste nordvendte leiligheter.

Ensidig belyste leiligheter skal ha en god fasadelengde.

Arkitektonisk uttrykk
Bebyggelsen skal ha en utforming som sikrer et helhetlig, men variert arkitektonisk uttrykk. Hvert enkelt bygg skal vertikalinndeles og fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer. Høydeforskjellen mellom hvert bygningsvolum skal alltid være minimum 2 etasjer. Det skal være variasjon i fasadeuttrykk mellom hvert bygningsvolum.
Fasadekledte balkonger skal bidra til variert fasadeutforming, jamfør § 3.4 «Balkonger».
Andre virkemidler for variasjon kan være material- og fargevalg, vertikalforskyvning av fasaden, plassering og utforming av vinduer og balkonger. Variasjon i fasadeuttrykk skal ikke gå på bekostning av leilighetenes funksjonalitet, lysforhold eller bokvalitet. Trafo og tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

Balkonger
På boligbebyggelse kan fritt utkragede balkonger utgjøre maksimum 40 % av fasadelengden og krage inntil 2 meter utenfor bygningens veggliv. Balkonger skal være en integrert del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På bygningsvolumer over 8 etasjer skal fasadekledte balkonger bidra til variert fasadeutforming. Fasadekledte balkonger skal ha ulik farge og/eller materialitet på innside og utside, kan krage inntil 3
meter utenfor bygningens veggliv, og kan ikke plasseres over hverandre.

Bakkeplan
Forhager/markterrasser tillates inntil 3 meter utenfor bygningens veggliv og skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde. Forhager/markterrasser langs Aslakveien tillates inntil 5 meter utenfor bygningens veggliv. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon.

Tak og tekniske anlegg
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.
Bebyggelsen skal ha flate tak. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade minimum 1,0 meter og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler eller lignende).

Utearealer på tak
Det skal etableres felles og/eller private takhager, takterrasser og grønne tak (sedummatter, gress etc.). Det skal tilrettelegges for opphold og variert utforming med ulike soner, vegetasjon og møblering, vindskjerming og klimatilpasning. Takterrasser skal ha plantekasser med romdannende beplantning tilpassset ulike årstider og innslag av klatreplanter/grønne vegger. Takflater som ikke tilrettelegges for opphold skal kles med sedum eller tilsvarende.

Utearealer/terreng
Felles uteoppholdsarealer skal utformes som et frodig parkrom. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både større trær og busker. Terrenget skal bearbeides slik at det dannes fem tydelige nivåer fra k 150 i nordøst til k 162 i sydvest. Gårdsrommet skal bearbeides landskapsmessig med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, fungere som ramme for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle forskjellige aldersgrupper og tilby definerte soner for opphold (for eksempel i form av sandlekeplass, grillplass, sittegruppe, vannspeil/skøytebane, akebakke, ball-lek), med tydelig romlig avgrensning. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både store trær og busker. Grøntareal over parkerings-anlegg skal ha vekstlag som sikrer tilfredsstillende vilkår for drenering og etablering av variert vegetasjon busker/hekker/klatreplanter (minimum 40-60 cm jorddybde, trær: minimum 80 -100 cm jorddybde). Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager. Forhager/markterrasser som tillates utenfor bygningens veggliv, jamfør § 3.4 «Bakkeplan», skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde for å definere eierskapet til disse områdene. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon. Parkeringsanlegg skal ikke ha eksponert fasade over bakken, med unntak av innkjørsel og rømningsveier. Eventuelle synlige deler av p-anlegget skal integreres i utomhusanlegget og gis et landskapsmessig preg. Det tillates ikke utendørs nedkjøringsramper til parkeringsanlegget. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse. Sykkelparkeringen skal ha god tilgjengelighet.

Gangforbindelser med allmenn tilgjengelighet
Det skal etableres to allment tilgjengelige gangforbindelser:
- gjennom det sentrale utearealet, fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen, mellom bygg B og C
- langs randsonen til planområdet i øst mot Mærradalen

De to forbindelsene skal ha tilkomst for vedlikehold og være kjørbare for utrykningskjøretøy der det er behov. Gangforbindelsene skal markeres med eget belegg, bygges av varige og solide materialer og fremstå med tydelig offentlig karakter.

3.5 Leilighetsfordeling
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene tillates med BRA 35 - 50 m². Minimum 30 % av leilighetene skal ha BRA over 70 m², hvorav minst 10 % av det totale antallet skal ha BRA minimum 90 m². En viss andel av disse kan være kombinasjonsbolig med utleiedel på ca. 20 m^2. Sammen med rammesøknad for hvert byggetrinn skal det redegjøres for forventet leilighetsfordeling i planområdet som helhet.

3.6 Krav til uteoppholdsareal
Arealkrav
Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på minimum 20 % av BRA bolig. Minst 75 % av utearealet skal være på terreng. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, gangveier og takterrasser. 50 % andel av areal på terreng skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Det skal anlegges flest mulig samlede enheter felles uteoppholdsareal (SFUA) på minimum 500 m^2. Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Grønt/utearealer kan medregnes i MFUA dersom det er brukbart for lek og opphold. For at et areal skal kunne inngå i beregningen av MFUA, må støynivået ikke overskride 60 Lden. Sittegrupper skal lokaliseres slik at de får støynivå under 55 Lden.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet skal ha maksimum to avkjørsler. Hver avkjørsel skal ligge innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Avkjørselen skal ha maksimum bredde på 5 meter.

§ 5 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for åpen by. Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller under terreng. Det tillates kun HC plasser på terreng. Besøksparkering skal i hovedsak etableres under bygg A (foran port til parkeringskjeller) og ha direkte atkomst til uterom. Sykkelparkering skal i hovedsak plasseres nær innganger, med minst 50 % i sykkelrom eller under tak. Overdekket sykkelparkering på terreng bør i størst mulig grad ta opp terrengsprang i landskapet.

§ 6 Utomhusplan og lengdesnitt

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og lengdesnitt i målestokk 1:200. Illustrasjonene skal vise eksisterende og fremtidig terreng (med 0,5 meters kotehøyde) og relevante lengdesnitt som viser bebyggelsens forhold til gårdsrommets terrassering. Illustrasjonene skal vise beplantning, håndtering av overflatevann og takvann, gangforbindelser med materialbruk, oppholds- og lekearealer, område for ball-lek, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, sykkelparkering, kjøreareal for utrykningskjøretøy, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Illustrasjonene skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholds-arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente illustrasjoner før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Takplan

Dersom det etableres felles takterrasse, skal det følge detaljert takplan og snitt/ fasadeoppriss i målestokk 1:100 med rammesøknaden. Det må redegjøres for tiltenkt bruk, rekkverk og andre sikringstiltak, fast møblering, eventuelle takoppbygg, vindskjerming og soneinndeling. Solforhold og beplantning dokumenteres. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

§ 8 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for fortau på vestsiden av Aslakveien og opphøyd gangfelt i målestokk 1 : 200. Planen skal vise materialbruk, belysning, snø-opplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering samt sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 9 Miljøkrav

9.1 Overvann

Overvann skal håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs.

9.2 Fjernvarme

Byggverk som ligger innenfor områder hvor det etter energiloven av 29.06.1990 er gitt konsesjon for fjernvarme, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme i henhold til de enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av Oslo kommune. I henhold til bystyrevedtak 11.12.2008 sak 444 gjelder tilknytningsplikten for nybygg og tilbygg over 1 000 m^2 og for hovedombygging av slike.

Krav om tilknytning kan etter søknad fravikes av kommunen:

a) For søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenerginivå i NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
b) For nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for boligbygg eller NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
c) For bygg med netto varmebehov med mindre enn 15 000 kWh/år.

- I tillegg må varmebehovet i sin helhet dekkes av annen miljøvennlig energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler.
- Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal legges til grunn for beregningen.
- Dersom teknisk forskrift blir justert slik at energikravene tilsvarer passivhusnivå, skal plusshusnivå legges til grunn for fraviksvurderingen.
- Det skal også være grunnlag for fravik dersom det er tvilsomt om fjernvarme vil bli ført frem til tomten i løpet av de nærmeste 5 år.

9.3 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

9.4 Overgangssone for biologisk mangfold mot Mærradalen (naturvernområde)
Det skal etableres en randsone med stedegen vegetasjon mellom boligområdet og naturvernområdet på minimum 1,5 meter. Randsonen skal øke mulighetene for det biologiske mangfoldet i området. Det skal ikke brukes terrengmurer mellom felles uteoppholdsareal og naturvernområdet. Alle rester av asfalt og eventuelt avfall i tilgrensende områder langs planområdet mot Mærradalen skal fjernes og erstattes med stedegen vegetasjon. Ved fjerning av asfalt og opparbeidelse av ny gangvei langs Mærradalen, skal det foreligge redegjørelse fra sertifisert trepleier for arbeider som kan medføre skader på eksisterende trær og deres rotsoner.

9.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi:
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge -og anleggsfasen. Plan - og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis brukstillatelse til første byggetrinn innenfor planområdet, skal fortau på Aslakveiens vestre side, mellom kryssene med Ostadalsveien sør og nord for planområdet, være opparbeidet i en bredde på 3 meter. Der stedlige forhold tilsier det, eksempelvis der det er etablert atkomst til boliger, trapper og parkering, kan fortauet opparbeides i mindre enn tre meters bredde. Minimumsbredden bør være 2,5 meter. Fortauet skal forbinde planområdet med et opphøyd gangfelt i Aslakveien mellom bygg A og E.

Krav om opparbeiding av fortau omfatter kun fysiske tiltak på areal som i dag er regulert til veiformål. Dersom opparbeidelsen av fortau forsinkes på grunn av forhold som ligger utenfor utbyggers kontroll, kan midlertidig brukstillatelse gis mot at opparbeidelsen sikres.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt bygg skal tilliggende uteoppholdsarealer være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg A og B skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen mellom bygg B og C, være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone mot Mærradalen på planområdets søndre del, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Mærradalen og bygg C være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone langs bygg C, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg D og E skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse langs bygg D og E, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- vegetasjonssone langs bygg D, på planområdets nordre del mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- lokalt fordrøyningsanlegg være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2016 sak 208. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.06.2016

Rune Raknes, bem.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Aslakveien 22C, 0753 Oslo
Gnr. 11, Bnr. 625, andelsnr. 48 i LERKESPORE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 412 62 653

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
