PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KRISTINS VEI 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kristins vei 32

Nabolaget Lohøgda - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	7 min 3.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 0.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tveita Linje 2	8 min 0.7 km
Tveten gård Linje 2N, 76	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tveita Senter	8 min
Meny Tveita	8 min

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

VARER/TJENESTER

Tveita Senter	8 min
Vitusapotek Tveita senter	8 min
Tveita Vinmonopol	8 min

SPORT

Lohøgda friområde balløkke	4 min
Tveita skole	3 min
EVO Teisen	11 min
Mudo Tveita	14 min

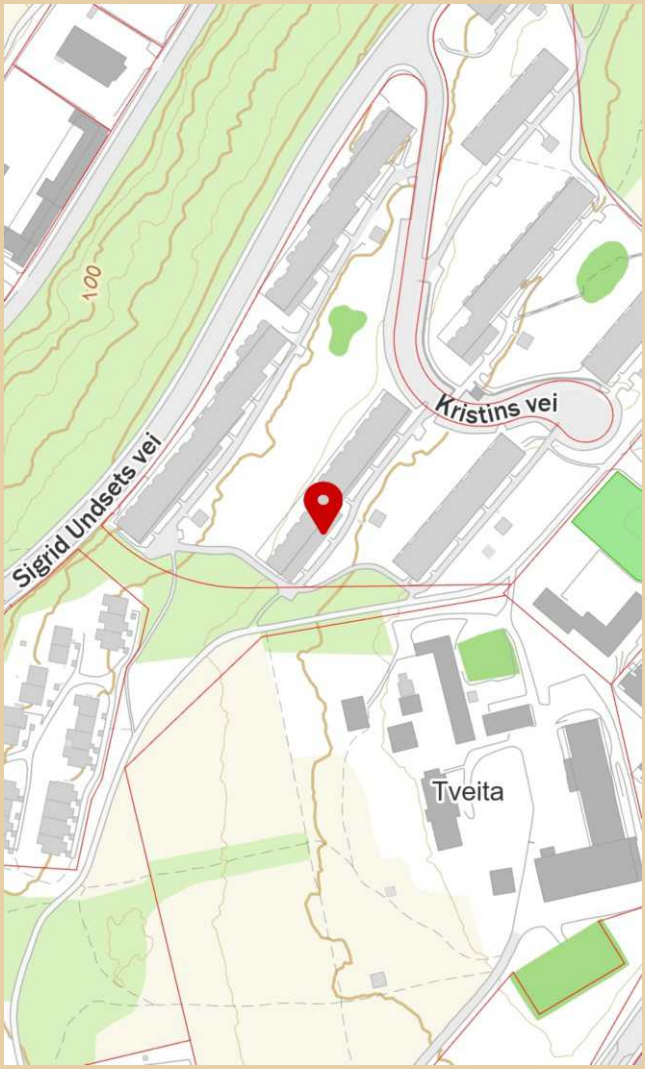
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Kristins vei 32

Nabolaget Lohøgda - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	7 min 3.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 0.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tveita Linje 2	8 min 0.7 km
Tveten gård Linje 2N, 76	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tveita Senter	8 min
Meny Tveita	8 min

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

VARER/TJENESTER

Tveita Senter	8 min
Vitusapotek Tveita senter	8 min
Tveita Vinmonopol	8 min

SPORT

Lohøgda friområde balløkke	4 min
Tveita skole	3 min
EVO Teisen	11 min
Mudo Tveita	14 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Kristins vei 32

Nabolaget Lohøgda - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	7 min 3.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 0.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tveita Linje 2	8 min 0.7 km
Tveten gård Linje 2N, 76	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	33 min

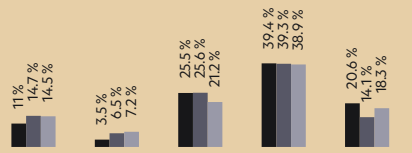
BARNEHAGER

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tveita Senter	8 min
Meny Tveita	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lohøgda	1 676	1 019
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Lohøgda friområde balløkke	4 min
Tveita skole	3 min
EVO Teisen	11 min
Mudo Tveita	14 min

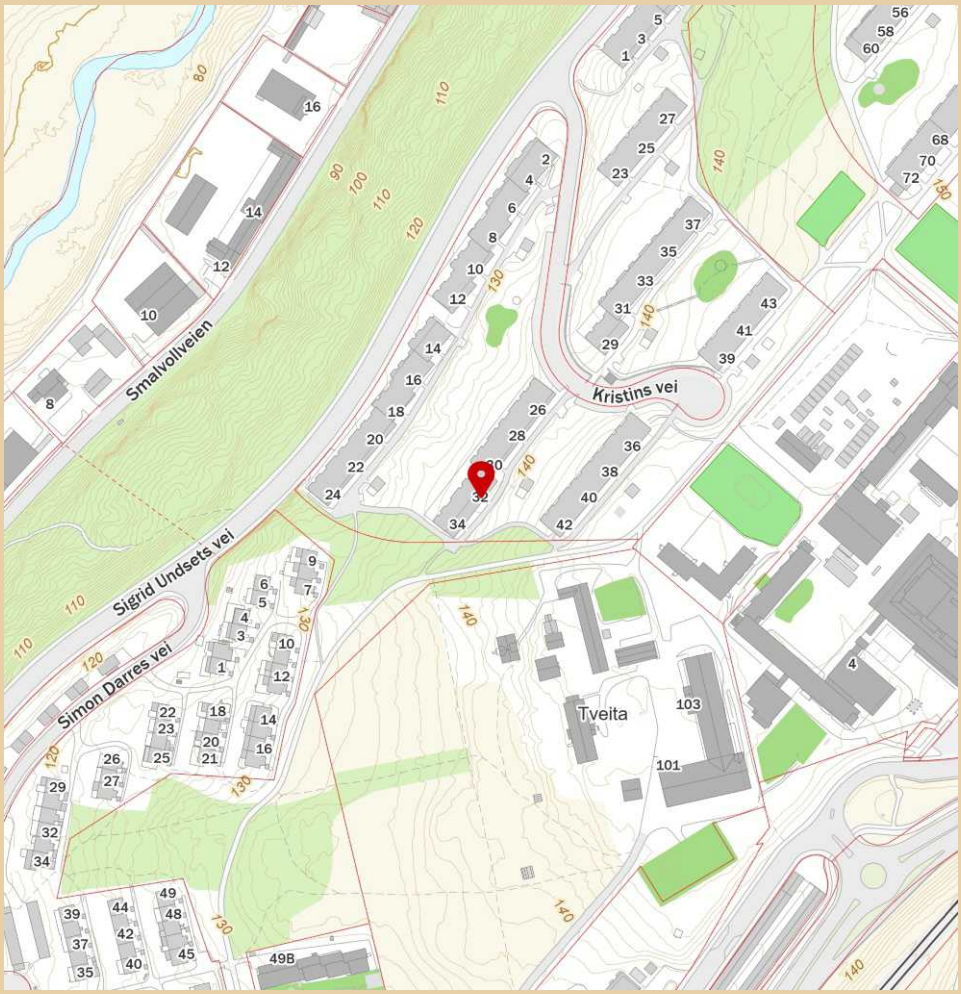
«Det er et stille og rolig område. Kort vei til kollektivttransport og man finner det man trenger på senteret.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

5063

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Tveten, gnr.140 bnr.8.

5063 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196302625

Vedtaksdato: 12.02.1963

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-951

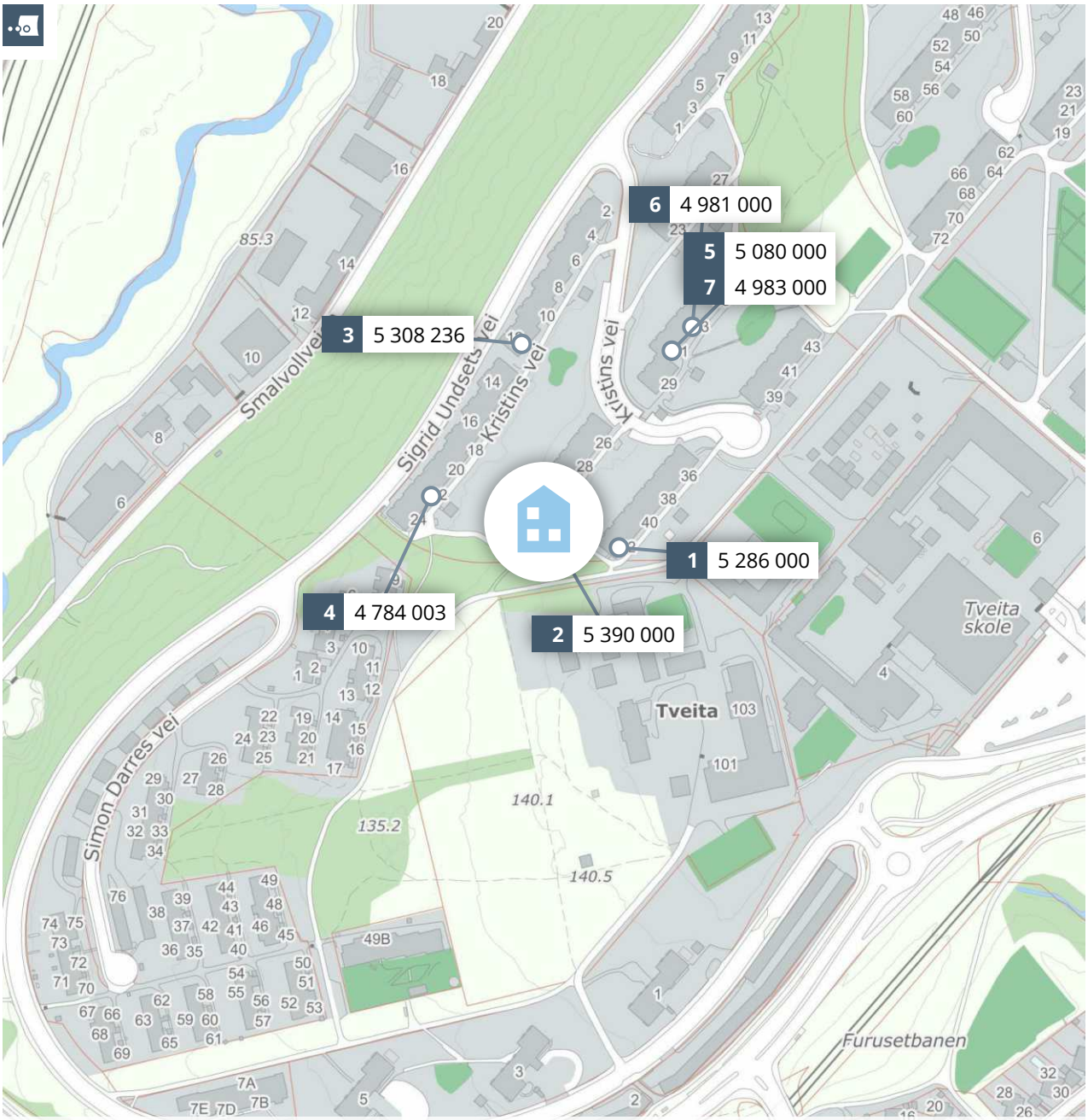
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



Meglers verdivurdering

KRISTINS VEI 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 30.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kristins vei 32, 0669 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 140 BNR 37 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LOHØGDA

Verdivurdert til

4 750 000

373 000	5 123 000	70 178
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	6 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	7 153
Formue	947
Soverom	3
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kristins vei 42				04.06.2024	4 400 000	**4 900 000**	386 000	5 286 000	**73 417**
	72 m²	1965	3. etg	3 sov						
2	Kristins vei 32				20.01.2025	4 250 000	**5 025 000**	365 000	5 390 000	**74 861**
	72 m²	1965	1. etg	2 sov						
3	Kristins vei 12				28.07.2025	4 690 000	**4 950 000**	358 236	5 308 236	**72 716**
	73 m²	1966	1. etg	3 sov						
4	Kristins vei 22				19.03.2024	4 390 000	**4 400 000**	384 003	4 784 003	**65 534**
	73 m²	1965	2. etg	2 sov						
5	Kristins vei 31				13.01.2025	4 400 000	**4 700 000**	380 000	5 080 000	**70 556**
	72 m²	1965	2. etg	2 sov						
6	Kristins vei 33				26.11.2024	4 600 000	**4 600 000**	381 000	4 981 000	**68 233**
	73 m²	1965	2. etg	2 sov						
7	Kristins vei 31				14.03.2025	4 250 000	**4 620 000**	363 000	4 983 000	**68 260**
	73 m²	1966	1. etg	2 sov						

Velkommen opp i høyden. Her får du en meget velholdt og virkelig tilrettelagt leilighet som ligger i topp etasje, har herlig fjordutsikt og ble totalrenovert i 2018-2019, omgjort planløsning, 3 soverom, nytt kjøkken etc. I 2020 ble badet rehabilitert i regi av borettslaget og i 2022 fikk leiligheten nye vinduer og balkong dør. Upåklagelig utsikt fra den nordvestvendt overbygde balkongen med flott utsikt til Holmenkollen, byen og Oslofjorden. Her er det gode solforhold med ettermiddag- og kveldssol. Usjenert og skjermet balkong.

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 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+13 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.10.2018	30.10.2018	15.11.2018	3 080 000	3 150 000	102 000	3 252 000	21

21 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Total oppusset bolig og laget 3 soverom fra opprinnelig 2.

Leiligheter til salgs i LOHØGDA grunnkrets nå

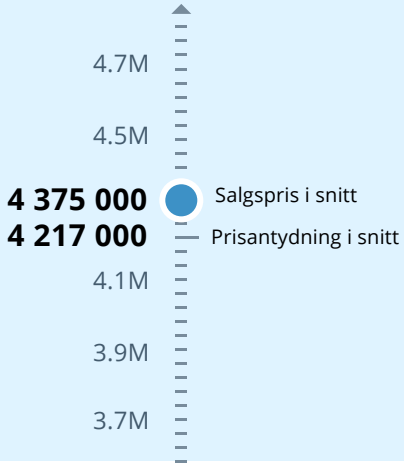
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
3
dager

Leiligheter solgt i LOHØGDA grunnkrets siste 3 mnd

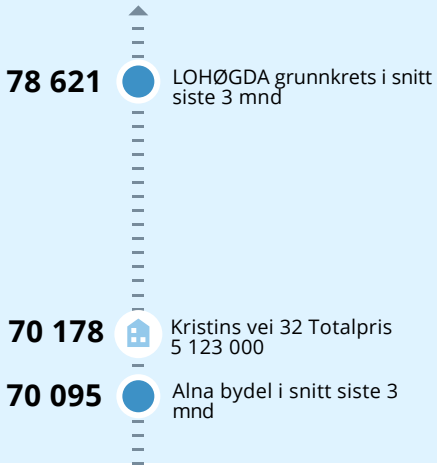
44
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 312

LOHØGDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LOHØGDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Haugerud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om nye husordensregler
8. Forslag om solcellepanel
9. Forslag om etterkontroll av baderom
10. Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite
14. Valg av velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i LOHØGDA 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

Nina T. Brotke (fra OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje minst 8 dager og høyst 20 dager før dato generalforsamling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

1. Kommentarer.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. 0312 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har gjort en imponerende innsats i år, og arbeidsmengden har vært ekstra stor ettersom hele styret sto til valg. De har arrangert et åpent møte hvor beboere kunne stille spørsmål om styrearbeidet, og de har gjennomført intervjuer med interesserte kandidater. **Honoraret til valgkomiteen er foreslått satt til 30 000 kroner. Velferdsutvalget** har fått gavekort for sitt arbeid etter avtale.

Styret har ansvar for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget, og den totale arbeidsbelastningen har vært stor i denne perioden. Forrige styreleder gikk av midt i perioden, dette medførte ekstra arbeid for styret. Noe av utfordringene har vært manglende dokumentasjon og intern kommunikasjon, som har påvirket styrets arbeidsflyt og effektivitet.

Styret har et særlig stort ansvar knyttet til oppfølging av HMS, vedlikeholdsprosjekter, økonomistyring og beboerkontakt. For å sikre strukturert arbeid har styremedlemmene fordelt ansvarsområdene mellom seg – blant annet kommunikasjon med beboere, HMS innendørs og utendørs, økonomi og arbeidsgiveransvar. Dette ansvaret forsterkes ytterligere av at borettslaget har spesielt store fellesarealer og uteområder, som krever kontinuerlig oppfølging og planlegging. Daglig leder håndterer mye av den direkte dialogen med beboerne via telefon, e-post og Vibbo, men styret har i perioden brukt mye tid på å besvare og følge opp henvendelser fra både beboere og leverandører.

Styrehonoraret er foreslått satt til 700 000 kroner totalt, noe som tilsvarer omtrent 900 kroner per bolig per år. Dette utgjør omtrent 1,2% av borettslagets totale budsjett, som i denne sammenhengen viser til forventede inntekter på nær 58 millioner kroner. Inntektene består blant annet av felleskostnader fra andelseierne, samt leieinntekter fra parkeringsplasser, elbillading og salg av nøkler.

Fjorårets honorar var 595000 kroner. En undersøkelse utført av forrige styreleder høsten 2023 viste at honorarene i nærliggende borettslag av tilsvarende størrelse lå på lignende nivå som Lohøgda. Undersøkelsen viste også at alle disse styrene planla å foreslå en økning i tråd med pris- og lønnsutviklingen – noe Lohøgda ikke har gjort de siste tre årene.

Den foreslåtte summen ligger under det som er vanlig i andre borettslag. Ifølge en artikkel fra OBOS, var styrehonoraret i de fleste borettslag i 2023 mellom 1100 og 2500 kroner per bolig per år, med cirka ti prosent som betalte 3100 kroner eller mer. Styret har fått flere oppgaver enn opprinnelig antatt for å sikre forsvarlig daglig drift av borettslaget. Det er viktig å merke seg at sammenligningen med andre borettslag, basert på tall fra OBOS, ikke tar høyde for om disse borettslagene har daglig leder eller ikke. Vårt forslag til styrehonorar er derfor vurdert i lys av den totale arbeidsmengden styret påtar seg.

For fremtiden er det avgjørende for borettslaget å tiltrekke seg kompetente og engasjerte beboere som er villige til å investere tid og innsats for å ivareta borettslagets beste interesser. En balansert godtgjørelse er derfor et viktig element for å sikre at vi får personer med nødvendige kunnskap, motivasjon og kapasitet til å bidra i styrearbeidet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for valgkomiteen **foreslås satt til 30 000 kroner.**

Godtgjørelse for styret inkludert møtende vara foreslås satt til kr 700.000 kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 30 000. Styrets godtgjørelse settes til kr 700 000.

Sak 7

Forslag om nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets ordensregler ble utarbeidet og vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling i 1967, og flere av reglene er nå utdaterte. På generalforsamlingen i 2024 la styret derfor frem et forslag til nye ordensregler. Forslaget ble imidlertid ikke vedtatt, men besluttet utsatt.

For å sikre en grundig revisjon av husordensreglene, vedtok styret på sitt møte i august å opprette en arbeidsgruppe. Beboere som ønsket å delta, kunne melde sin interesse via Vibbo. Arbeidsgruppen besto av åtte engasjerte beboere som gjennom høsten og vinteren møttes flere ganger og la ned en solid innsats for å utarbeide et oppdatert forslag til borettslagets husordensregler.

Det reviderte forslaget er inkludert bakerst i denne innkallingen.

Gruppen har også utarbeidet en oversiktlig sammenligning av de gamle og nye husordensreglene, slik at endringene enkelt kan spores. Dokumentet er ikke vedlagt innkallingen, da det ble for omfattende og vanskelig å gjøre lettleselig i det formatet. Det publiseres derfor på Vibbo, og det er også skrevet ut noen fysiske eksemplarer som kan hentes på daglig leders kontor i åpningstiden.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til de nye husordensreglene.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes

Vedlegg

4. Forslag nye husordensregler.pdf

Sak 8

Forslag om solcellepanel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra Obos prosjekt. Se vedlagte priser. Obos Prosjekt presiserer at: "Kostnadene knyttet til dette er basert på tidligere mottatte tilbud fra andre, lignende prosjekter og erfaringspriser. Det som ikke er lagt inn er kostnad for rigg og drift. Erfaringsmessig ligger dette på mellom 10-20%, avhengig av omfanget av oppdraget.

Kommentar til postene:

- Evt. arbeider med råte eller sopp kommer i tillegg.
- Om det er betong bak beslag på luftekassene, så kan det være skader på denne som må utbedres, dette er det ikke tatt høyde for.
- Arbeider med kontroll av isolasjon, og knyttet til forbedring av denne, er ikke inkludert.
- Overlys er priset nye med manuell åpning. Evt. brannhensyn og -styring vil komme i tillegg til dette.
- Det er ikke priset inn taksikring for fremtidige arbeider, da dette ikke er avklart. Men det er greit å vite at kostnader til dette er ganske dyrt.
- Kamerainspeksjon av nedløpsrør er ikke inkludert, da borettslaget så på muligheten for en utbedring av disse utenom solcelle-prosjekt."

Installasjon av solceller vil føre til økte drifts- og vedlikeholdskostnader.
De nåværende takene har en estimert levetid på ca. 10–15 år til. Obos prosjekt har har informert om at takene bør byttes samtidig med montering av solceller. Eventuell installasjon av solceller bør derfor vurderes i forbindelse med fremtidig takskifte.

Styrets innstilling

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

Forslag til vedtak

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

Vedlegg

5. Estimat Lohøgda 13.03.25.pdf

Sak 9

Forslag om etterkontroll av baderom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I 2026 utløper entreprenørgarantien for baderomsrehabiliteringen som ble gjennomført i vårt borettslag. Under rehabiliteringen opplyste entreprenøren i møte at de har budsjettert med en feilmargin på 20% av badene.

Etterkontrollen ved ferdigstillelse, utført av OBOS Prosjekt, avdekket totalt 800-900 feil. OBOS har informert om at dette ligger innenfor det som kan forventes i prosjekter av denne størrelsen.

Forslag

Styret foreslår å gjennomføre en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom i borettslaget før utløp av entreprenørgarantien til og med april 2026. Formålet er å sikre at eventuelle feil og mangler blir utbedret på entreprenørens regning før garantitiden utløper. Det er viktig å merke seg at etter garantitidens utløp vil andelseieren selv være ansvarlig for utbedring av eventuelle feil og mangler.

Kostnader

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører:

1. OBOS Prosjekt AS: 375.000 kr inkl. mva.
2. Takstgruppen AS: 450.000 kr inkl. mva.

Dette utgjør en forebyggende investering på mellom 483-580 kr per andel. Beløpet anses som beskjedent sammenlignet med verdien av de utførte arbeidene og potensielle kostnader for utbedringer som andelseiere selv må dekke etter garantitidens utløp.

Praktisk gjennomføring

- Hver andelseier må være tilstede under befaringen av sin leilighet
- Befaringen tar inntil 15 minutter per leilighet
- Andelseiere vil ha mulighet til å stille spørsmål om badet under befaringen
- Eventuelle feil og mangler vil bli dokumentert og rapportert til både entreprenøren og styret for utbedring og oppfølging.

Styrets innstilling

Styret anser denne kontrollen som en nødvendig sikring for at alle baderom i borettslaget er i forskriftsmessig stand før garantitiden utløper. Selv om antallet tidligere avdekkede feil er innenfor bransjenorm, mener styret at en grundig gjennomgang før garantitidens utløp vil være i andelseiernes beste interesse og kan spare betydelige kostnader på lang sikt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom før utløp av entreprenørgarantien i juni 2026. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og organisere gjennomføringen innenfor en kostnadsramme på 500.000 kr, tilsvarende 644 kr per leilighet.

Sak 10

Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Etter våtromsrehabiliteringen har alle andelseiere fått installert egne vaskemaskintilkoblinger og dermed endret sitt behov for fellesvaskeriene. Samtidig ser vi at kostnadene knyttet til fremtidig fornyelse av fellesvaskeriene vil utgjøre en vesentlig utgift for andelseierne.

For å sikre en rettferdig fordeling av kostnadene, foreslår styret en gradvis overgang til en betalingsmodell der brukerne av fellesvaskeriene betaler for sitt faktiske forbruk. Dette vil gi et mindre utslag i husleieøkningen for andelseiere som ikke benytter seg av fasilitetene, samtidig som vi sikrer at fellesvaskeriene kan opprettholdes for de som fortsatt ønsker å bruke dem.

Nåværende situasjon

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med Miele som ble inngått i 2022 og løper frem til 2032. Denne avtalen sikrer drift og vedlikehold av alle vaskemaskinene i borettslagets 25 vaskerom.

Miele opplyser at vaskemaskinenes normale levetid er 20 år eller 30.000 driftstimer. Med dagens bruk og alder har vaskemaskinene omtrent 7 års levetid igjen. Maskinene fremstår som pent brukt med minimal slitasje, og servicebehovene har vært beskjedne de siste årene.

Statistikk viser at begge vaskemaskinene i hvert vaskerom i gjennomsnitt benyttes 888 timer årlig.

Kostnader

Nåværende årlige kostnader:

- Service og vedlikehold fra Miele (2024): 414.870 kr
- Elektriker og vedlikehold av tørkefasiliteter (2024): 162.419 kr
- Estimerte strømkostnader for vaskemaskiner (2024): 45.000 kr
- Estimerte strømkostnader for tørkefasiliteter (2024): 90.000 kr
- **Totale årlige driftskostnader: 712.289 kr (917 kr per andelseier)**

Fremtidige investeringskostnader:

- Anskaffelse av tilsvarende nye vaskemaskiner i 25 vaskerom vil utgjøre omtrent 4.183.500 kr (5.384 kr per andelseier i anskaffelsesåret)

Foreslått løsning

Styret foreslår en gradvis overgang til en betalingsbasert løsning der:

- Eksisterende vaskemaskiner beholdes så lenge de fungerer tilfredsstillende
- Når en vaskemaskin må skiftes ut, erstattes den med en ny maskin med integrert betalingsløsning
- Brukerne betaler direkte for sitt faktiske forbruk, som dekker maskin, drifts- og vedlikeholdskostnader

Fordeler med den foreslåtte løsningen

- Betydelig reduksjon i faste kostnader for alle andelseiere
- Mer rettferdig fordeling der brukerne betaler for sitt faktiske forbruk
- Unngår en stor engangsinvestering når alle maskiner må skiftes samtidig
- Sikrer fortsatt tilgang til fellesvaskerier for de som ønsker det
- Gradvis innføring gir en smidig overgang til den nye ordningen
- Fellesvaskeriet oppgraderes med nye, brukervennlige og energieffektive maskiner

Praktisk gjennomføring

- Eksisterende maskiner beholdes inntil de ikke lenger er økonomisk forsvarlig å reparere
- Nye maskiner med betalingssystem installeres fortløpende etter behov
- Andelseiere vil betale per vask med moderne betalingsløsninger (app, kort, etc.)
- Borettslaget vil fortsatt ivareta det nødvendige vedlikeholdet av fellesvaskeriene

Styrets innstilling

Styret anser denne løsningen som både økonomisk gunstig og mer rettferdig for borettslagets andelseiere. De som bruker fellesvaskeriene vil betale for faktisk bruk, mens borettslaget unngår store engangsinvesteringer og reduserer de faste kostnadene betydelig for alle andelseiere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om gradvis utfasing av eksisterende vaskemaskiner i fellesvaskeriene og erstatning med nye vaskemaskiner med betalingssystem når behovet oppstår. Styret gis fullmakt til å gjennomføre denne endringen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemer og minst 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Christian Winther

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

- Irene Bruun
- Knut Magne Whist

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

- Jamal Sajid Ahmad
- Jan Westergren

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

- Erik Stenrud
- Sindre Apneseth

Vedlegg

1. Valgbrev.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Må være andelseier eller medeier i Lohøgda Borettslag for å være valgbar.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 13

Valg av valgkomite

Vi skal velge ny valgkomité for 1 år. Komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling våren 2026.

Roller og kandidater

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

- Christofer Nygård
- Ferhat Ograk
- Mariann M. Hauge

Sak 14

Valg av velferdsutvalg

Velferdsutvalget velges for 1 år. Deres oppgave er å arrangere sosiale aktiviteter i Lohøgda Borettslag.

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets redegjørelse

Styret har vært opptatt av å involvere beboerne i beslutninger som påvirker deres dagligliv og økonomi. Derfor ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å stemme over innføringen av mobilnøkkel.

Styrets hovedmål har vært å forbedre borettslagets økonomi og unngå unødvendige kostnadsøkninger. Det har vært lagt vekt på god informasjon og tett kontakt med beboerne gjennom hele perioden.

Andreas Francisco Myrstad fungerte som styreleder fra generalforsamlingen i 2024 og frem til 30. desember 2024, da han trådte tilbake etter eget ønske. Nestleder Mari Askjer trådte deretter inn som midlertidig styreleder.

Daglig leders åremålsperiode på fire år løper frem til juli 2026. Borettslagets vaktmesterleder har varslet at han planlegger å gå av med pensjon i løpet av året.

Det sittende styret anbefaler at det nye styret vurderer å erstatte dagens ordning med en ny, felles stilling som kombinerer funksjonene til daglig leder og vaktmesterleder. Etter vår vurdering vil dette kunne gi en mer effektiv og helhetlig driftsmodell for borettslaget.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering

2006 – 08	Rehabilitering av fasader og gavler.
2009	Nytt takbelegg på samtlige blokker.
2010	Drenering grunnmur i Kristins vei 36 – 42.
2011	Utskifting av lamper i oppgangene og omtrekking av elektriske ledninger. Utskifting av garasjeporter. Utskifting av skillevegger i samtlige pipeløp.
2012	Kjøp av nye vaskemaskiner, oppgradering av sikringsskap i og oppussing av vaskeriene. Nye kjellervinduer. Oppgradering av hovedtavlene. Dreneringsarbeider ved Kristins vei 20 – 24. Oppussing av vaktmesterkontor.
2013	Drenering flere blokker. Nye sikringsskap til leiligheter. Oppgradering ute-områdene.
2014	Nytt avfallssystem. Utskifting av entre- og kjellerdører. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2015	Borettslagets 50-års jubileum. 2 nye lekeplasser. Utskifting av alle oppgang-slamper (reklamasjon). Oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm). Nye vaskeritavler og styringsur. Forlengelse av varmekabler. Ny traktor.
2016	Etablering av 26 uteplasser og 4 nye lekeplasser. Legging av kantstein ved 4 blokker i Kristins vei. Utskifting av oppgangsvinduer i Kristins vei. Bygging av 17 sykkelboder. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2017	Oljet alle utgangsdører. Etablering av 4 uteplasser. Legging av kantstein i resten av Kristins vei og i hele Erlends vei. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2018 – 21	Bergvarme. Rør- og våtromrehabilitering.
2020	Pilotprosjekt solceller påbegynt. Kristins vei 23 – 27 ble drenert på gavl og balkongsider, var drenert på inngangssiden fra før. Erlends vei 1 – 7 og 9 – 17 ble drenert rundt hele blokka. Trapp i Kristins vei 1 og 21 fikk nye varmekabler. Treningsparken ble anlagt i Erlends vei 38.
2021	Påbegynt vindus- og balkongdørutskiftning. Solceller på tak Erlends vei 46 – 60 ble ferdigstilt. Drenering av Erlends vei 19 – 29 ble ferdigstilt.
2022	Vindus- og balkongdørutskifting forsetter. Drening av Kristins vei 1 – 21 ble ferdig-stilt. Gate- og fasadebelysning skiftet. Oppussing av borettslagkontoret og selskapslokalet Gimle.
2023	Bunnledning Kristins vei 23 – 27. Drenering av Erlends vei 62 – 72. Vindusprosjektet ferdigstilt.
2024	Bunnledning Erlends vei 30 – 44. Drenering av Erlends vei 30 – 44. Infrastuktur el-billading. Taknedløp i Kristins vei.
2025	Bunnledning Erlends vei 46 – 60. Drenering av Erlends vei 46 – 60.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Totale driftsinntekter er lavere enn budsjettert. I posten Andre inntekter var det budsjettert med tilskudd til el-billading. Tilskudd fra det offentlige skal iht. revisor bruttoføres etter Norsk Regnskapsstandard, slik at tilskudd fra Oslo kommune Klimaetaten på kr 975 680 til el-billading er inntektsført under posten Drift og vedlikehold. Samme gjelder tilskudd miljømidler fra OBOS kr 1 195 727. Derfor avvik i denne posten i 2024.
- Totale driftskostnader er høyrere enn budsjettert. Dette skyldes i stor grad posten Drift og vedlikehold hvor det har medgått ca. kr 1,5 millioner mer enn budsjettert. Årsaken er at det ble tatt en ekstra bunnledning, samt at el-billading ble noe dyrere enn budsjettert. Posten TV/bredbånd er noe høyere enn budsjettert og skyldes at Telenor leverte signaler noe lenger enn antatt (juli og august) i forhold til det som var antatt.

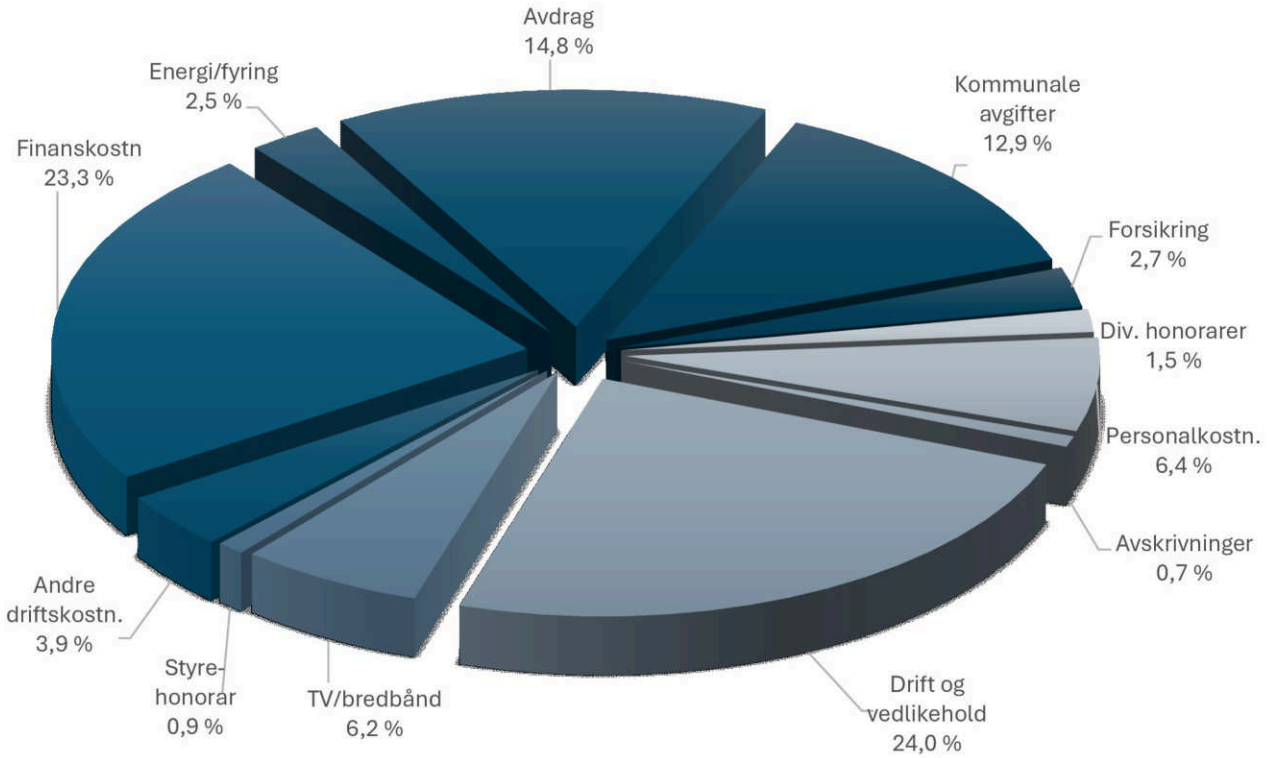
Resultat / disponible midler

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd kr 2 060 297. Dette foreslås ført mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 58 893 pr. 31.12.2024 (pga. låneopptak), mot kr 1 342 469 året før.

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du se ca. hva felleskostnadene (husleien) brukes til.
Vedlikehold var største post i 2024 med 24 %. Renter + avdrag på lån utgjorde 38 %, mens kommunale avgifter utgjorde ca. 13 %.



Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 8 millioner til vedlikehold i 2025.

Av disse går ca. 3 millioner til ordinært vedlikehold. Til større vedlikehold er det beregnet ca. 4 millioner til drenering, ca. ½ million til bunnledning, samt noe til taknedløp.

Bunnledninger er i dårlig forfatning, slik at det i 2025 vil bli vurdert å ta ytterligere bunnledninger utover Erlends vei 46 – 60.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brann-skader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 6,5 % i 2025.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette. Det forventes at energi-prisene vil holde seg høye, men strømstøtten er videreført i 2025.

Videre er det gjort tiltak i borettslaget som reduserer forbruket (bergvarme til beredere, solceller og oppdeling av målere for å unngå at effektledd slår inn).

Pga. usikkerhet omkring strømpriser, har styret valgt å videreføre budsjettet for 2024 til 2025.

Renter og avdrag på lån

Borettslaget har 4 lån, hvorav det siste ble tatt opp i 2023 som et kortsiktig lån med ramme kr 15 millioner. Dette som følge av dårlig likviditet og fungerer som en kassekreditt ved behov.

Det er tatt ut kr 7 millioner i 2023 og kr 4,5 millioner i 2024.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Med bakgrunn i ovennevnte, indeksreguleres de ordinære felleskostnader og øker med 7,5 % fra februar 2025. Garasje og parkeringsleie er øker med 5 % fra januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

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.		**2 487 783**	**1 145 314**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 060 297	2 428 653
Tilbakeføring av avskrivning	14	469 357	995 283
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-132 526	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	4 500 000	84 402 098
Økning annen langsiktig gjeld		108 000	198 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 290 239	-86 458 240
Red. annen langs. gjeld		-162 000	-198 000
Endring øremerk. bankkto		18 221	-25 327
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 428 890**	**1 342 469**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**58 893**	**2 487 783**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 727 828	7 203 640
Kortsiktig gjeld		-2 668 935	-4 715 856
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**58 893**	**2 487 784**

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	55 055 195	48 718 103	55 090 000	57 332 000
Andre inntekter	3	433 094	683 823	2 525 000	550 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**55 488 289**	**49 401 926**	**57 615 000**	**57 882 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 998 879	-3 874 761	-4 200 000	-4 300 000
Styrehonorar	5	-595 000	-545 000	-595 000	-700 000
Avskrivninger	14	-469 357	-995 283	-1 000 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-32 500	-32 500	-35 000	-36 000
Andre honorarer		-36 000	-125 001	-36 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-548 340	-520 740	-550 000	-578 000
Konsulenthonorar	7	-196 802	-279 151	-150 000	-600 000
Kontingenter		-155 400	-155 400	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-15 071 252	-11 966 341	-13 500 000	-7 935 000
Forsikringer		-1 718 770	-1 398 938	-1 660 000	-1 830 000
Kommunale avgifter	9	-8 117 323	-6 883 815	-8 110 000	-9 225 000
Energi/fyring		-1 575 388	-1 865 677	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 918 537	-4 015 722	-3 360 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	10	-2 421 043	-2 169 949	-2 500 000	-2 500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-38 854 592**	**-34 828 278**	**-37 852 000**	**-31 770 000**
DRIFTSRESULTAT		**16 633 697**	**14 573 649**	**19 763 000**	**26 112 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 356	93 362	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-14 660 756	-12 238 357	-14 500 000	-14 260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-14 573 400**	**-12 144 995**	**-14 400 000**	**-14 160 000**
ÅRSRESULTAT		**2 060 297**	**2 428 653**	**5 363 000**	**11 952 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 060 297	2 428 653		

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	147 947 381	147 947 381
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	14	735 257	1 072 088
Miljøbankkonto, øremerket		176 856	1 195 728
SUM ANLEGGSMIDLER		**152 029 645**	**153 385 348**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 301	4 220
Forskuddsbetalte kostnader		22 542	1 041 812
Driftskonto OBOS-banken		929 658	4 039 697
Skattetrekkskonto OBOS-banken		139 322	113 671
Sparekonto OBOS-banken		1 300 976	1 591 952
Innestående i andre banker		333 029	412 287
SUM OMLØPSMIDLER		**2 727 828**	**7 203 640**
SUM EIENDELER		**154 757 473**	**160 588 987**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Udekket tap	15	-124 265 384	-126 325 681
SUM EGENKAPITAL		**-124 187 684**	**-126 247 981**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	266 022 845	270 813 084
Borettsinnskudd	17	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	18	411 577	1 466 228
SUM LANGSIKTIG GJELD		**276 276 222**	**282 121 112**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 387 107	1 407 093
Skyldige offentlige avgifter	19	281 830	249 814
Påløpte renter		79 225	1 261 641
Påløpte avdrag		0	754 834
Energiavregning	20	539 882	668 094
Annen kortsiktig gjeld	21	380 891	374 380
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 668 935**	**4 715 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**154 757 473**	**160 588 987**
Pantstillelse	22	353 641 800	353 641 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Lohøgda Borettslag

Andreas Myrstad /s/ Mari Askjer /s/ Victor Midtgård /s/

Jan Gustav Westergren /s/ Thea Katrine Barsten /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	50 269 072
Bredbånd	3 128 367
Trappevask	991 452
Garasjeleie	603 080
TV-pakke	45 066
Ekstra kjellerbod	43 114
Lokale	5 700
Strøm fryseboks	1 200
Strømlading rullestol	780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**55 087 831**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-26 936
Lokale	-5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**55 055 195**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering, portåpnere, plastlister, nøkler, mv	375 439
el-bil lading	57 655
SUM ANDRE INNTEKTER	**433 094**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 677 199
Overtid	-109 159
Påløpte feriepenger	-382 607
Fri bil, tlf etc.	-4 536
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-568 171
Pensjonskostnader innskudd	-150 864
AFP-pensjon	-42 778
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 404
Yrkesskadeforsikring	-7 500
Refusjon sykepenger	4 734
Gaver til ansatte	-10 981
Kantinekostnader	-17 532
Bedriftshelsetjeneste	-2 990
Arbeidsklær	-32 284
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 998 879**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 595 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 18 401, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand - Advokatene i OBOS	-89 170
Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning	-65 601
Balkonger - Norconsult AS	-10 156
Laderådgivning - Norsk Elbilforening	-31 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-196 802**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdsplan/modul - OBOS Prosjekt AS	-78 100
Drenering - Steinbakken Entreprenør AS	-4 615 625
Bunnledninger - Olimb Rørfornying AS	-2 140 065
el-billading - Blue Tec AS	-5 367 466
Utelys - Elektro-Sivert AS	-510 750
Offentlige tilskudd - Oslo kommune Klimaetaten	975 680
Andre tilskudd - OBOS Miljøfond	1 195 727
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-10 540 599**
Drift/vedlikehold bygninger	-428 422
Drift/vedlikehold VVS	-120 763
Drift/vedlikehold elektro	-1 533 738
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 313 743
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-236 498
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-577 289
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 588
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-209 613
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-15 071 252**

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-5 677 813
Feieavgift	-67 184
Renovasjonsavgift	-2 372 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 117 323**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 640
Container	-303 845
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-131 970
Diverse leiekostnader/leasing	-230 121
Verktøy og redskaper	-51 325
Telefon-/kontormaskiner	-61 447
Driftsmateriell	-22 428
Lyspærer og sikringer	-379
Vakthold	-17 138
Renhold ved firmaer	-1 049 360
Snørydding	-70 307
Andre fremmede tjenester	-45 345
Kontor- og datarekvisita	-50 183
Trykksaker	-49 187
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 401
Andre kontorkostnader	-38 309
Telefon/bredbånd	-16 290
Telefon, annet	-29 451
Porto	-175
Drivstoff maskiner	-48 757
Vedlikehold maskiner	-139 659
Bilgodtgjørelse	-361
Reisekostnader	-163
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-4 427
Velferdskostnader	-22 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 421 043**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 003
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 353
SUM FINANSINNTEKTER	**87 356**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 993 320
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 132 025
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 026 035
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-508 683
Renter på leverandørgjeld	-693
SUM FINANSKOSTNADER	**-14 660 756**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	46 844 500
Tilgang 2007 (fasader)	15 724 000
Tilgang 1999 (balkonger)	57 211 698
Tilgang 2021 (bad/bergvarme)	28 167 183
SUM BYGNINGER	**147 947 381**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.37. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2009	256 250	
Avskrevet tidligere	-256 249	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2022	20 842	
Avskrevet tidligere	-8 336	
Avskrevet i år	-4 168	
		8 338
Lundberg		
Tilgang 2015	1 435 900	
Avskrevet tidligere	-1 292 310	
Avskrevet i år	-143 589	
		1
Bærbar PC		
Tilgang 2020	19 988	
Avskrevet tidligere	-19 987	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1982	30 810	
Avskrevet tidligere	-30 809	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2014	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
		1
Toro gressklipper		
Tilgang 2018	425 000	
Avskrevet tidligere	-364 284	
Avskrevet i år	-60 715	
		1
Tuftepark		
Tilgang 2020	626 495	
Avskrevet tidligere	-358 000	
Avskrevet i år	-89 500	
		178 995
Utebenker		
Tilgang 2021	84 419	
Tilgang 2024	132 526	
Avskrevet tidligere	-50 649	
Avskrevet i år	-43 385	
		122 911
Søppelhus, tilgang 2014	5 524 219	
Avskrevet tidligere	-5 524 218	
		1
Vaktmestergarasje nr. 1 (ikke avskrevet)		
Kostpris	5 000	
		5 000
Vaktmestergarasje nr. 2 (ikke avskrevet)		
Kostpris	18 000	
		18 000
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)		
Kostpris	18 000	
		18 000
Solcelleanlegg, tilgang 2021	896 006	
Avskrevet tidligere	-384 000	
Avskrevet i år	-128 000	
		384 006
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**735 257**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-469 357**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-150 010 000	
Nedbetalt tidligere	19 000 278	
Nedbetalt i år	5 171 448	
		-125 838 274
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 985 612	
Nedbetalt i år	917 908	
		-57 096 480
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-77 402 098	
Nedbetalt tidligere	2 282 603	
Nedbetalt i år	2 356 518	
		-72 762 977
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-7 000 000	
Økning i år	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	330 521	
Nedbetalt i år	844 365	
		-10 325 114
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-266 022 845**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1969	-10 113 000
Overført garasjeinnskudd 1991	300 000
Øket 1989	-14 400
Øket 1994	-14 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 841 800**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-165 577
Garasjeinnskudd	-246 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-411 577**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-139 322
Skyldig arbeidsgiveravgift	-142 508
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-281 830**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-983 538
SUM INNTEKTER	**-983 538**

KOSTNADER

Istad Kraft	443 656
SUM KOSTNADER	**443 656**

SUM ENERGIAVREGNING	**-539 882**

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: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-380 891
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-380 891**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 841 800
Pantelån	266 022 845
TOTALT	**275 864 645**

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

Bygninger	147 947 381
Tomt	3 170 151
TOTALT	**151 117 532**

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. november 1969.
Følgende endringer er blitt stemt frem på ordinær generalforsamling:
2. juni 1981, 24. mai 1989, 29. mai 1991, 26. mai 1993, 31. mai 1995, 27. mai 1997, 2. juni 1998, 19. april 2005, 19. mai 2010, 5. juni 2012, 3.juni 2013, 2.juni 2014, 3.juni 2015, 1.juni 2016, 31.mai 2017, 30. mai 2022 og

Innledning
Lohøgda borettslag er andelseiernes eiendom. Det er vårt ansvar som andelseiere og beboere å ivareta borettslagets tomt, bygningsmasse og verdier, og sørge for at det er økonomisk kontroll. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene andelseierne betaler hver måned.

Beboerne er selv ansvarlig for å sikre et best mulig bomiljø. For å sikre et slikt bomiljø har vi husordensregler som er i beboernes egen interesse å overholde. Andelseiere som leier ut sin leilighet, har plikt til å informere leietakere og andre med adgang til leiligheten om husordensreglene.

Brudd på husordensreglene kan innebære mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiere og beboere er også ansvarlig for at personer de gir adgang til borettslaget eller leiligheten, overholder reglene.

Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser til ansatte og styret vil bli fulgt opp, men det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å opprettholde anonymiteten til avsenderen avhengig av hva saken gjelder. Dette vil diskuteres med melder i hver enkelt sak for å avgjøre hva som ønskes.

Meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv, intern-TV eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenen. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig.

<u>Alminnelige husordensregler</u>

Lagring
Beboere skal ikke sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger, uten særskilt tillatelse fra styret eller administrasjon. Gjenstander som utgjør en brannfare, eller står i veien for rømning ved brann, kan bli fjernet uten forvarsel.

I borettslagets fellesrom (kjellerrom, tilfluktsrom eller disponible rom), er det tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Andre ting kan oppbevares over en kortere periode. Tingene skal merkes med navn, leilighetsnummer og dato. Avfall skal ikke oppbevares i fellesrommene.

Ting som ikke er merket, eller oppbevares i strid med disse reglene, kan bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

Bruk og leie av bod
Leie av bod skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å montere elektriske apparater som varmeovner, frysere, kjøleskap eller lignende i egen eller leid bod. Boder må ikke benyttes til brannfarlige produkter, og/eller oppbevaring av avfall.

Stikkveier
Det er i felleskapets interesse at borettslaget har bilfrie stikkveier. Nødvendig kjøring på stikkveiene skal skje i lav hastighet (gangfart).

Ved nødvendig transport er det tillatt å kjøre inn på stikkveiene for kortest mulig stans for av- og pålessing. Enhver stans av kjøretøy over lengre tid, og uten oppsyn av kjøretøy, er ikke tillatt uten parkeringstillatelse. Parkeringstillatelse kan lånes hos vaktmester eller administrasjonen, og skal ligge godt synlig i frontruten.

Førere som bryter regelverket kan ilegges gebyr, eller taues bort uten forvarsel. Kjøring som forårsaker skader på plenen, beplantning, eller på annet av borettslagets eiendom, kan medføre erstatningsansvar.

Ro i leiligheten
Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
Det skal være generell ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 07.00 på hverdager, og 22.00 og 09.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være generell ro i leilighetene.

Støyende arbeid og aktiviteter som musikkøving, banking, boring og lignende, skal ikke starte før klokken 07 på hverdager og 09 på lørdager. Arbeidet skal avsluttes før 20 på hverdager og 18 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeid eller aktivitet.

Benytt nabovarsel og kommunikasjon med naboene om du skal gjøre store oppussingsprosjekter, eller annet som vil kunne sjenere naboene. Ved musikkundervisning, må godkjenning fra styret foreligge før oppstart.

Søppel og avfall
Borettslaget har flere avfallsbrønner som skal benyttes. Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av avfallsbrønnene eller entredørene.

Andelseierne og beboerne oppfordres til å kildesortere i henhold til Oslo kommunes retningslinjer. Dette gjelder også spesialavfall og elektrisk avfall.

Ved renovering eller oppussing av leilighet, er det andelseier og beboers ansvar å foreta bortkjøring av søppelet. Søppel og avfall skal ikke lagres på borettslagets område eller eiendom, se mer informasjon under punkt Lagring. Søppel og avfall som oppbevares i strid med disse reglene vil bli kjørt bort for eiers regning uten forvarsel.

Solskjerming og balkonginnglassing
Markiser, balkonginnglassing og tilsvarende som krever montering på borettslagets fasade/bygning, skal godkjennes av styret før kjøp og montering. Det er ikke tillatt å bruke balkongen eller deler av fasaden til oppsetting av antenner med mer, uten forutgående søknad og godkjenning av styret.

Kjøp og montering av overnevnte uten styrets godkjenning kan medføre krav om demontering for eiers regning. Kostnader til utbedring av sår og skader som andelseier eller beboer har påført borettslagets bygninger, kan kreves dekket av andelseier/beboer.

Balkong
Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkongene. For bruk av kull henvises det til borettslagets grillplasser.

Det er ikke tillatt å riste sengetøy, tepper og tilsvarende fra balkongen eller fra leilighetens vinduer. Ved klestørk på balkongen skal klesvasken henges slik at det ikke er synlig utenfra.

Ved ønske om støping av gulv, må dette i forkant godkjennes av styret. Endringer uten godkjennelse kan medføre erstatningsansvar.

Vedovn og peis
All montering eller demontering av vedovn og peis skal skje i henhold til gjeldende krav til brannvern og forskriftskrav for ildsteder. Styret skal varsles i forkant av oppstart, og beboer plikter å benytte sertifiserte fagpersoner til arbeidet.

Godkjent på generalforsamling: xx.xx.2025

Ved montering av nytt ildsted skal andelseier rapportere dette til Oslo brann- og redningsetat, v/Feie- og Tilsynsseksjon i Oslo.

Fellesvaskeri
Vaskeriet skal benyttes i henhold til de regler og instrukser som til enhver tid gjelder. Din leilighet har tilgang til ett av borettslagets 27 vaskerier. Vaskeriene er åpne hverdager klokken 08 til klokken 22, og lørdager 08 til 20. Bruk av vaskerier utover fastsatt reservert tid er ikke tillatt. Dersom bruken av vaskeriet ikke er startet innen én time etter oppsatt tid, kan andre benytte seg av den resterende vasketiden. Ved feil på maskiner/tørkerom, kontakt vaktmester.

Bruker av vaskeriet har ansvar for at vinduer blir lukket, samt at det rengjøres etter bruk. Det er kun beboere av borettslaget som kan benytte seg av vaskeriet. Brudd på regelverk kan medføre utestengelse.

I tillegg til vaskeriene, har borettslaget flere utendørs tørkebåser. Disse kan benyttes i vaskeriets åpningstider.

Inngangsdører og oppgangene
Oppgangens trapperom og kjeller skal ikke brukes som samlingspunkt eller lekerom, av hensyn til naboene.

Inngangsdører skal holdes lukket. Ved behov for lufting eller hensyn til nødvendig fri passasje, skal inngangsdøren holdes under oppsyn. Den som holder inngangsdøren åpen har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til blokkene. Det er ikke tillatt å lufte ut fra egen leilighet og inn i trapperommet.

Utleie/overlating av bruk
Ved fremleie og overlating av bruk av leiligheten, skal dette skje etter gjeldende regler i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Andelseier plikter å sørge for at leietakere og andre brukere av leiligheten er kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler.

Skadedyr
Det er andelseier og beboer sitt ansvar å holde leiligheten fri for skadedyr. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område, da dette tiltrekker seg skadedyr.

Dersom det er nødvendig kan andelseier eller beboer benytte borettslagets forsikring ved skadedyrbekjempelse, hvis egen forsikring ikke dekker forholdet. Ved bruk av forsikringen kan andelseier eller beboer bli belastet en egenandel satt av forsikringsskapet. De fleste innboforsikringer har skadedyrbekjempelse inkludert.

Elektrisk-arbeid
Ved elektrisk arbeid skal sertifisert fagfolk benyttes. Alle el-arbeider skal kunne dokumenteres. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og el-tilsynet. Ved endring eller utvidelse av det elektriske anlegget fra sikringsskapet til leiligheten, skal skjult anlegg benyttes så langt det er mulig. Sikringsskapet er borettslagets eiendom.

Rør og våtrom
Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Videre er det ikke tillatt å tømme fett, løsemidler eller liknende i sluk eller vask.

Ved vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av rør og våtrom tilhørende leiligheten, kreves det at sertifisert fagfolk benyttes. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og forsikringsselskap. Ved lekkasjer, eller andre skader som følge av mangler ved det utførte arbeid, kan det medføre erstatningsansvar. Erstatningsansvar kan gjelde ovenfor borettslaget og andre berørte andelseiere/ beboere.

Ventilasjon
Det er ikke tillatt å koble kjøkken- og avtrekksvifter til ventiler som vender ut av bygget, eller til ventiler som er koblet til byggets ventilasjonskanaler. Det er ikke tillatt å foreta installasjoner på byggets fasade eller balkonger, uten forutgående godkjenning fra styret. Installasjoner montert uten godkjenning kan bli krevd demontert for eiers regning. Utgifter knyttet til rens i ventilasjonssjakt eller utbedring av skader på fasade kan føre til erstatningskrav mot andelseier eller beboer.

Utearealer, leke- og grillplasser
Husordensreglene, herunder regler om generell ro, gjelder også for borettslagets utendørsarealer og oppholdsplasser utendørs. Etter bruk skal søppel kastes og møblement rengjøres. Grillene skal ikke benyttes som blant annet askebeger.

Det er ikke tillatt med ballsport på grøntarealene i direkte tilknytning til blokkene. Videre er det ikke tillatt å vaske motoriserte kjøretøy på utsiden av oppgangene. Det er heller ikke tillatt å ta med handlevogner fra matvarebutikker til borettslaget.

Skader på oppholdsplasser og grøntareal vil medføre erstatningsplikt.

Retningslinjer for dyrehold
Borettslaget tillater dyrehold i tråd med borettslagslovens regler, så lenge det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere og følger gjeldende lover om dyrehold.

- Dyreeier skal vise hensyn til alle som ferdes på borettslagets eiendom.
- Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.
- Hunder og katter skal ikke gjøre fra seg på borettslagets lekeplasser, bygninger eller blomsterbed. Dyreeier skal sørge for at ekskrementer fjernes umiddelbart.
- Dyreeier kan bli erstatningspliktig om dyret påfører skade på person eller eiendom.
- Avl eller oppdrett er ikke tillatt.
- Brudd på husordensregler eller retningslinjer for dyrehold kan medføre krav om opphør av dyreholdet.

Parkeringsplasser / garasjer

1. Leieforhold

Beboere som ønsker å leie parkeringsplass/ garasje skal søke skriftlig om dette. Ved godkjent søknad vil beboer bli registrert på venteliste for parkeringsplass i Erlends eller Kristins vei, avhengig av beboers adresse eller ønske. Tildeling skjer i henhold til venteliste. Beboer kan kun leie én parkeringsplass eller én garasjeplass. Ved bytte av parkeringsplass eller garasje, skal administrasjonen varsles slik at byttet registreres. Bytte kan medføre administrasjonsgebyr.

Leie for parkeringsplass betales forskuddsvis og forfallsdato fremgår av avtalen. Leie av garasje, betales gjennom husleien. Gjentatt mislighold av betaling anses som en oppsigelse av leieforholdet, og parkeringsplassen tilbys neste person på ventelisten. Kjøretøy som fortsatt står parkert på en oppsagt plass etter utløpt leieperiode kan fjernes på leietakers regning og risiko.

Leietaker kan ikke fremleie, låne ut eller overdra parkeringsplassen til andre. Leieforholdet er personlig og følger andelseiere som benytter egen bolig. Brudd på denne regelen kan føre til umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

2. Bruk av garasje og parkeringsplass

Det skal utvises særlig aktsomhet ved bruk av parkeringsplassen, slik at andre kjøretøy og borettslagets eiendom ikke påføres skade. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av registrerte og kjørbare biler. Videre skal bilen passe innenfor parkeringsplassens rammer.

Garasjeplass skal benyttes til parkering. Evt. lagring eller annen bruk skal ikke komme i veien for dette. Borettslaget er ikke ansvarlig overfor leietaker ved skader som påføres av andre brukere av garasje- eller parkeringsplass. Brudd på vilkår i inngått leiekontrakt kan

Godkjent på generalforsamling: xx.xx.2025

medføre oppsigelse av leieforholdet. Lading av Elbil skal skje med bruk av godkjent lader.

Parkeringsplass og garasje skal ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Leietaker plikter å holde parkeringsplassen fri for olje-, fett- og bensinsøl, samt snø og avfall.
Dersom noen urettmessig parkerer på en beboers tildelte parkeringsplass, kan beboeren undersøke borettslagets avtalepartner for parkering via VIBBO for å finne riktig fremgangsmåte for rapportering og eventuell borttauing.

3. Oppsigelse av leieforholdet
Når garasjeplass tildeles, opphører eventuell leierett til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker leier ut leiligheten eller flytter fra borettslaget, bortfaller leieavtalen automatisk. Brudd på husordensregler og vilkår i leiekontrakt kan føre til oppsigelse. Leietaker kan ikke kreve refusjon for innbetalt leie ved oppsigelse.

4. Gjesteparkering
Parkeringstillatelse hentes hos vaktmester eller styret. Parkeringsbevis må ligge synlig i frontruten.

Alle priser eks. mva.	Erlends vei 1-7		Erlends vei 9-17		Erlends vei 19-29		Erlends vei 1-7 Antall	Erlends vei 9-17 Antall	Erlends vei 19-29 Antall
Fallsikring, kr. 350,- pr. m2	kr	56 000,00	kr	63 000,00	kr	70 000,00	160	180	200
Takflate, kr. 380,- pr. m2	kr	304 000,00	kr	380 000,00	kr	456 000,00	800	1000	12000
Sluk, kr. 12.000,- pr stk.	kr	24 000,00	kr	48 000,00	kr	48 000,00	2	4	4
Nødoverløp, kr 2.200,- pr. stk	kr	4 400,00	kr	4 400,00	kr	4 400,00	2	2	2
Parapetbeslag, kr. 600,- pr. m2	kr	96 000,00	kr	108 000,00	kr	120 000,00	160	180	200
Luftekasser små, kr. 11.000,- pr. stk.	kr	198 000,00	kr	242 000,00	kr	286 000,00	18	22	26
Luftekasser store, kr. 18.000,- pr stk.	kr	54 000,00	kr	72 000,00	kr	90 000,00	3	4	5
Soilrør, kr. 2.500,- pr. stk.	kr	20 000,00	kr	25 000,00	kr	30 000,00	8	10	12
Overlys, kr. 30.000,- pr. stk.	kr	120 000,00	kr	150 000,00	kr	180 000,00	4	5	6
SUM, eks. mva.	kr	876 400,00	kr	1 092 400,00	kr	1 284 400,00			
SUM, inkl. mva.	kr	1 095 500,00	kr	1 365 500,00	kr	1 605 500,00			

BESKYTTET

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Andreas Myrstad	Kristins Vei 19 *
Styremedlem	Mari Askjer	Kristins Vei 13 *
Styremedlem	Thea Katrine Bersten	Erlends Vei 18
Styremedlem	Victor Midtgård	Kristins Vei 41
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins Vei 2
Varamedlem	Knut Magne Whist	Kristins Vei 13
Varamedlem	Åse May Rønning	Erlends Vei 32
Varamedlem	Marian Momrak Hauge	Erlends Vei 16
Varamedlem	Laura Tami Y. Vogelsang	Kristins Vei 32
Varamedlem	Erik Stenrud	Erlends Vei 70

* Endringer i perioden:
Andreas Myrstad trakk seg fra vervet som styreleder pr. 31.12.2024.
Nestleder Mari Askjer har fungert som styreleder.

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	
Andreas Myrstad	Kristins Vei 19
Mari Askjer	Kristins Vei 13
Varadelegert	
Åse May Rønning	Erlends Vei 32
Victor Midtgård	Kristins Vei 41

VALGKOMITEEN

Lise Dahl	Kristins Vei 12
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends Vei 28
Christofer Nygård	Kristins Vei 20

VELFERDSUTVALG

Ole Magnus Ekeberg	Kristins Vei 34
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends Vei 28

VALGKOMITEEN I LOHØGDA BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn:……Christian Winther…….. Adresse……Erlends vei 14……..

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn:……Irene Bruun…….. Adresse……Erlends vei 30…….

Navn:……Knut Magne Whist……. Adresse……Kristins vei 13……..

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Navn:……Jamal Sajid Ahmad…... Adresse……Erlends vei 12……..

Navn:……Jan Westergren……. Adresse……Kristins vei 2…….

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn:……Sindre Apneseth……. Adresse……Kristins vei 40……..

Navn:……Erik Stenrud…….. Adresse……Erlends vei 70……..

C. Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Navn:…….. Adresse……..

Navn:…….. Adresse……..

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Navn:…….. Adresse……..

Navn:…….. Adresse……..

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn:……Christofer Nygård…… Adresse……Kristins vei 20……..

Navn:……Mariann M. Hauge…….. Adresse……Erlends vei 16……..

Navn:……Ferhat Ograk…….. Adresse……Kristins vei 22……..

E. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Navn:…….. Adresse……..

Navn:…….. Adresse……..

Navn:…….. Adresse……..

Navn:…….. Adresse……..

02.04.2025, Christofer Nygård

I valgkomiteen for Lohøgda Borettslag

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25
Selskapsnummer: 312 **Selskapsnavn:** LOHØGDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag

Møtedato: Mandag 27.mai 2024 kl. 18:00 i Haugerud kirke.
Til stede: 121 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 127 stemmeberettigede.
Møtet ble åpnet av styreleder Andreas Myrstad.
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS ble representert ved Erik Braathen.

---

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder
Som møteleder ble advokat Jan-Erik Nielsen foreslått.
Vedtak: Valgt

Det kom inn benkeforslag til konstitueringen fra Berit Elvenes om at ekstraordinær generalforsamling skulle gjennomføres først. 51 stemte for, mens 64 stemte mot.

Thomas Marthinsen ville så ha protokollført følgende: Styreleder ble informert om at våre saker til generalforsamlingen manglet på ettermiddagen, samme dag som sakslisten ble publisert på VIBBO altså den 15. mai. Styreleders svar på vår mail var at det var beklagelig at en feil har skjedd og det ikke var mulig å gjøre noe med dette nå før ordinære generalforsamlingen, og, jeg siterer : «For å få med forslagene må vi ta dette på en ekstraordinær generalforsamling. Dette kan jeg fikse, dersom jeg fortsetter som leder». Styreleder ble så oppfordret på det sterkeste om å gå ut med informasjon så fort som mulig og at hans svar om håndteringen av manglende saker var oppsiktsvekkende. Det kom ikke noe svar fra styreleder før på ettermiddagen den 17.mai, den 19.mai ble resten av beboere informert ved tekst om den ekstraordinære generalforsamlingen. Styret skriver i innkallingen til Ekstraordinær generalforsamling at alle tre som ikke fikk med sine forslag har tatt kontakt med styret. Jeg vil gjerne at styreleder redegjør for hvordan han kan slå fast at alle saker til generalforsamlingen har kommet inn, når det ikke har kommet noen informasjon fra styret om at det har manglet noen saker før innkallingen til ekstraordinær generalforsamling ble sendt ut, med teksten at alle berørte hadde tatt kontakt. Og hvorfor han mener at informasjonen om hackingen og at over 50% av sakene til generalforsamlingen manglende ikke ble ansett som så viktig at beboerne ble informert om det inntrufne så fort han ble gjort oppmerksom på dette.
Styreleder redegjorde for hva som skjedde og hvordan saken ble løst.

B Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

C Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

D Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som protokollfører ble Erik Braaten foreslått. Som protokollvitne ble Laila el Aqil og Kjersti Whist foreslått. Som tellekorps ble vaktmester Lars og Frode foreslått.
Vedtak: Valgt

---

2. BEHANDLING AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent

B Disponering av årets resultat
Årets resultat på kr 2 428 653 fremkommer av resultatregnskapet som et overskudd og ble foreslått ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap (negativ egenkapital) reduseres.
Vedtak: Enstemmig godkjent

3. FASTSETTELSE AV HONORARER

A Styrehonorar til det sittende styret ble så foreslått satt til kr 595 000.
Til ekstraordinær generalforsamling kom det inn forslag på halvering av honorar, dvs. kr 297 500.

Benkeforslag ble fremmet om utsettelse av saken til ny ekstraordinær generalforsamling. Det ble med overveldende flertall vedtatt å fastsette honoraret på denne ordinære generalforsamlingen.
Vedtak: Kr 595 000 vedtatt med 68 mot 36 stemmer

B Godtgjørelse til valgkomité og velferdsutvalget ble foreslått satt til kr 36 000.
Vedtak: Enstemmig godkjent

---

4. BEHANDLING AV INNKOMNE FORSLAG OG SAKER

A Forslag fra Åse May Rønning om beboerkontakt per blokk
Begrunnelse: Kunne det vært en god idé å få et opplegg i vårt borettslag hvor vi i blokkene får "beboerkontakter", dvs en form for tillitsperson som frivillig øsker å være et kontaktpunkt for beboerne i blokka. Vi er et svært borettslag, mange begynner å bli eldre og jeg ser selv at det er mange som ikke får med seg alt som vi er avhengig av få gitt beskjed om i BL. Fordelen vil også være at det er eklere å få tilbakemelding, tatt stemningsrapporter og få frem behovene til våre beboere. Ja, det vil kreve litt men det vil gi mye. Et par møtet i året med de tillitsvalgte hvor man gir/får informasjon. Vi kan ha en liten pilot på dette et halvår å se hvordan det går. Sette opp noen punkter på fordeler og formålet med slikt kontaktpunkt. Jeg tror mange vil tenke at dette er en fin rolle å ha. Ja jeg tror vi har noen slike allerede. Ved å sette det i system få man satt litt stas på ildsjeler og vise at man setter pris på dem som stillet opp for naboene. Alle kan få nytte og glede av dette.

Styrets innstilling: Styret er positiv til forslaget, men ser utfordringer med utføringen.
Vedtak: Forslaget falt mot et overveldende flertall

B Forslag fra Erik Stenrud om etablering av korttidsparkering
I Borettslaget er det vanskelig å finne ledig parkeringsplass for både korttidsparkering og parkering for lengre tid. Jeg foreslår at det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Plassene for korttidsparkering bør etableres på forskjellige steder i borettslaget, for eksempel i rundkjøringene og i gatene mellom rundkjøringene og Sigrid Undsets vei. Et forslag kan være fire plasser. For å få dette til må en ta av de faste plassene. I rundkjøringen i Erlends vei er det tre parkeringsplasser for vaktmester, jeg foreslår at to av disse kan brukes til korttidsparkering mellom kl 16 og kl 07. Parkeringstiden skal være feks maks 3 timer, og det skal brukes parkeringsskive for å dokumentere når en har parkert. Ved å etablere plasser for korttidsparkering vil det bli mindre behov for å kjøre på stikkveiene.

Innstilling: Det etableres parkeringsplasser for korttidsparkering i Erlends vei og Kristins vei. Styret bestemmer antall plasser og hvor lenge det skal være lov å parkere. På parkeringsplassene som er merket «vaktmester» blir det tillatt å parkere mellom kl 16 og kl 07.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget har allerede flere gjesteparkeringsplasser.
Vedtak: Styrets innstillig vedtatt med et overveldende flertall

C Forslag fra Victor Coldier Simonsen om storsøppel
Hadde fint holdt med 4 kastedager ila året.

Styrets innstilling: Styrets støtter ikke forslaget. Borettslaget har redusert antall kastedager fra 12 til 10 (fjernet juli og august).
Vedtak: Styrets innstillig vedtatt med et overveldende flertall

D Forslag fra Victor Coldier Simonsen om vaskerier
Begrunnelse: Er fåtall i vår blokk som benytter seg av det. Er da ikke rettferdig at alle må ta en del av kaka når dette ikke brukes.

Innstilling: Burde hatt en løsning hvor man må betale pr vask.
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget. Styret får fullmakt til å utrede betalingsløsninger.
Vedtak: Forslaget ble nedstemt med et overveldede flertall

E Forslag fra Andreas Monclair om endring av vedtektene (korttidsutleie)

Begrunnelse: Det er tydelig at andre former for korttidsutleie har kommet for å bli. Og det har kommet flere leiligheter i borettslaget for leie, på feks Airbnb. Forslagstiller har generelt ikke noe imot f.eks. utleie på Airbnb, og også forståelse for at noen ønsker eller trenger å kunne gjøre dette av og til, av forskjellige grunner. Men, slik vedtekter er skrevet nå, har ikke styret noen særlig makt, om det viser seg at utleiemuligheten i borettslagsloven misbrukes. Å kontrollere at utleie ikke overskrider det lovlige 30 dager pr år, vil være en tidkrevende jobb, som også vil være vanskelig å etter gå.

Innstilling: Styret har mulighet til å kreve rapport fra uleieselskap pr kvartal (feks Airbnb). Andelseier må da forevise dette skriftlig. Om utleie overstiger 30 dager pr år, kan dette resultere gebyr på 5000,- Om utleie overstiger 50 dager pr år, kan dette resultere i pålegg om salg av andel, iht punkt 7 i vedtektene, da dette anses som overlating av bruk. Støy fra kortidsleietakere, sees på lik linje som andelseiers problem, og hensyntas ikke at dette er leietakere. Dette gjelder både generell støy, og regel om generell ro i leilighetene. Korttidsutleie i denne form, skal skriftlig meddeles styret og alle naboer i samme oppgang per utleieforhold, slik at alle har kunnskap til at det kan ferdes andre i oppgangen.

Styrets innstilling: Forslaget er allerede regulert i dagens vedtekter og ordensregler.
Vedtak: Styrets innstillig vedtatt med et overveldende flertall

F Forslag fra Gaving King om uteområder

Begrunnelse: Jeg tror det har blitt nevnt tidligere, men jeg tror vi kan redusere kostnadene til hagearbeid og skape et hyggeligere og mer fargerikt miljø ved å "re-vilde" noen deler av plenene. Det er mange deler av plenene som aldri blir brukt, og å så inn stedegne lokale planter og blomster på disse områdene vil fremme et sunt miljø for dyrelivet vi deler dette området med. Når plantene dør ut om høsten og tidlig på vinteren, utgjør frøene et naturlig matkilde for de fuglene som enten er i ferd med å reise bort for vinteren, eller for dem som bygger opp fett for å bli her i de kalde månedene. Bladkullet som samler seg mellom plantene, er et tryggere sted for insekter som går i dvale. Man bør selvsagt ta hensyn til de som har høysnue, og kanskje andre naboer vil ikke ha mer dyreliv i området. Vi har tidligere sett forsøk på å ta knekken på termittuene/ i det lille treverket.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget
Vedtak: Forslaget falt med 60 mot 32 stemmer

G Forslag fra Pooran Shooshtarian om feil med strømmen i leiligheten

Begrunnelse: Det er noe feil med strømmen i leiligheten, jeg kan feks ikke sette på vannkoker og ha på varmeovn på full styrke samtidig, da går strømmen i hele leiligheten og jeg må ut i gangen og sette opp sikringen. Nylig har jeg kjøpt en ny komfyr, da jeg satte på tre kokeplater og ovnen på samtidig skjedde det samme, strømmen i hele leiligheten gikk og sikringen var nede, jeg kunne bare bruke to kokeplater av gangen og det er ikke normalt, komfyren er laget for å kunne bruke alle plater samtidig i tillegg til ovnen. Det er noe galt når dette skjer gang på gang med forskjellige utstyr, jeg har tidligere hatt elektro Sivert her som koblet ut mikrobølgeovnen da han mente det var den som var årsaken, men det forstetter på samme måte med andre utstyr også så problemet er ikke de elektriske utstyrene men selve strømnettet /sikringen i blokkene. Jeg ønsker at dette skal bli tatt opp og få utredet dette og reparert dette.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget
Vedtak: Forslaget falt, da det fikk 0 stemmer

H Forslag fra Pooran Shooshtarian om ventilasjon

Leilighetene har dårlig ventilasjon , jeg må alltid åpne alle vinduer og balkongdøra for å få ut matlukt, det hjelper ikke kun med de små ventilasjonslukene. Det virker som de er tett /må byttes ut da de er veldig gamle eller det må lages et bedre ventilasjonssystem.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget
Vedtak: Forslaget falt, da det fikk 0 stemmer

I Forslag fra Pooran Shooshtarian om innglassing av balkong

Innglassingen er ikke tett i det hele tatt, det kommer masse snø og regn inn selv om vinduene er lukket, hele poenget med innglasset balkong er jo nettopp at det skal være tørt på innsiden, jeg hadde en perfekt innglassing før jeg skiftet via Lohøgda sitt prosjekt, ikke en dråpe vann kom på

innsiden, jeg har reklamert om dette til de som installerte innglassingen via borettslaget sitt prosjekt men det ble bare avvist og svaret dems var at innglassingen ikke er tett, de brydde seg ikke engang og kom aldri hjem til meg for å sjekke dette. Jeg har bilder dersom det trengs av snø og regn som kommer på innsiden. Jeg ønsker at leverandøren skal komme på befaring hos beboere og bytte ut til bedre kvalitet, det er veldig mange som klager om det samme, jeg har betalt rundt 40 000 kr som er veldig mye penger for at innglassingen ikke er tett. I tillegg bråker det veldig mye når man skal skyve vinduene til sidene, noe min gamle innglassing ikke gjorde, så det er flere poeng her.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til forslaget
Vedtak: Forslaget falt, da det fikk 0 stemmer

J Forslag fra styret om nye husordensregler
Forslag til nye husordensregler står gjengitt i innkalling til ordinær generalforsamling 27.05.2024.
Vedtak: Utsettelsesforslag ble fremmet av Sigrid E Lien ble vedtatt med overveldende flertall

---

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A Som styreleder for 2 år ble foreslått Andreas Myrstad
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått Mari Askjer og Thea Barsten
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått
1) Knut Whist 2) Åse May Rønning 3) Mariann Hauge 4) Laura Tami Vogelsang 5) Erik Stenrud
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS BBL ble foreslått:
Andras Myrstad og Mari Askjer (delegert)
Victor Midtgård og Åse May Rønning (varadelegert)
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som valgkomité ble for 1 år foreslått Turid Lisbet Eik Holstad, Christofer Nygård og Lise Dahl
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som velferdsutvalg for 1 år ble foreslått Ole Magnus Ekeberg og Turid Lisbeth Eik Holstad
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:20
Protokollen signeres av:

Jan-Erik Nielsen /s/	*Erik Braathen* /s/	*Laila el Aqil* /s/	*Kjersti Whist* /s/
Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne	Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Styreleder	Andreas Myrstad	Kristins vei 19	2024-2026
Styremedlem	Victor Midtgård	Kristins vei 39	2023-2025
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2	2023-2025
Styremedlem	Mari Askjer	Kristins vei 13	2024-2026
Styremedlem	Thea Barsten	Erlends vei 18	2024-2026
1. varamedlem	Knut Whist	Kristins vei 13	2024-2025
2. varamedlem	Åse May Rønning	Erlends vei 50	2024-2025
3. varamedlem	Mariann Hauge	Erlends vei 50	2024-2025
4. varamedlem	Laura Tami Vogelsang	Kristins vei 32	2024-2025
5. varamedlem	Erik Stenrud	Kristins vei 39	2024-2025

Deres ref.: 8637712 Vår ref.: 0312-1-3040 Dato: 16.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lohøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	850429162
Andelseier:	Leihne, Linda Irene Brodahl
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3040
Adresse:	Kristins Vei 32, 0669 OSLO
Andelsnummer:	597
Gnr.	140
Bnr.	37

Borettsinnskudd: Kr. 14 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704) - polisenummer 1554251.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- 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.

Låneopptak: Pga. svak likviditet er innvilget et kortsiktig lån/kassekreditt med ramme kr 15 millioner (forsøkes nedbetalt så fort som mulig) og det avtalt inntil 6 delutbetalinger. Delutbetaling 1,2,3 og 4 er pr. 27.06.2024 utbetalt med kr 11,5 millioner. (Fellesgjeld er da oppdatert). Endring av felleskostnader: De ordinære felleskostnadene økte med 7,5 % fra 01.02.2025 som følge av økte komunale avgifter, forsikringspremie og generell prisstigning. Leie av garasje og parkeringsplasser økte med 5 % fra januar 2025. Rehabilitering/større vedlikehold: Pga. svak likdividtet, tas kun nødvendig vedlikehold. I 2025 utbedres bunnledning i Erlends vei 46-60 + drenering av samme blokk. Se forøvrig årsrapport når denne foreligger i midten av mai 2025. Borettslaget har avtale med Techem om individuell måling av varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto sammen med innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig for perioden 01.07 - 30.06. Ved salg må kjøper/selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra http://www.techem.no (https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema). For spørsmål, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59 eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje følger leiligheten: Nei (garasje kan leies av borettslaget etter venteliste, men følger ikke boligen ved salg). Sies opp til styret pr e-post. Parkering følger leiligheten: Nei (nummerert p-plass kan leies av borettslaget etter venteliste, men følger ikke boligen ved salg). Sies opp til styret pr e-post. Bod følger leiligheten: Ja. Det er også mulighet for leie/bygge ekstra kjellerbod i enkelte blokker. Kabel-TV/bredbånd: Ja. Utstyr fra OBOS Net (modem + trådløs ruter) SKAL følge leiligheten ved salg. Vaktmester: Kontor i Erlends vei 62. e-post: vaktmester@lohogda.no. Telefon: 901 77 022 (hverdager mellom 7 og 15). Daglig leder: Kontor i Kristins vei 39. e-post: post@lohogda.no. Telefon: 902 20 472 (hverdager mellom 9 og 14). Styret: e-post styret@lohogda.no Nøkler og skilt: Navneskilt på postkasser og ringetablå dekkes av borettslaget og bestilles hos vaktmester. Kjøp av ekstra nøkler til hovedinngangsdør og til fellesarealene kan kjøpes hos vaktmester. Boligselskapets hjemmeside: se Vibbo (Vibbo.no/lohogda) eller www.lohogda.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207695955
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	123 252 550,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med 30.04.2025

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207982423
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	56 614 744,00
Innfrielsesdato:	30.10.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med 30.10.2051

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208077538
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	71 529 368,00
Innfrielsesdato:	30.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med 30.10.2042

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208108670
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	9 826 984,00
Innfrielsesdato:	30.04.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

(sjekk avdragsfrihet selskap lån og vilkår 98208108670)

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: 7 153,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto forbruk av varmtvann	396,00	
TV	29,00	
Bredbånd	139,00	
Trappevask	105,00	
Kjellerbod	18,00	
Felleskostnader	6 466,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	125,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 903,-
Annen formue:	947,-
Gjeld:	379 312,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207695955
Restsaldo:	175 752,48
Kapitalkostnader:	1 375,58
Avdragsfrihet til og med 30.04.2025	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207982423
Restsaldo:	80 721,14
Kapitalkostnader:	464,87
Avdragsfrihet til og med 30.10.2051	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208077538
Restsaldo:	101 985,28
Kapitalkostnader:	739,70
Avdragsfrihet til og med 30.10.2042	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208108670
Restsaldo:	14 014,04
Kapitalkostnader:	181,25
Avdragsfrihet til og med 30.04.2033	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 372 472,94,-, 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 Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Christian Winther, e-post: chrwinther@icloud.com

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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

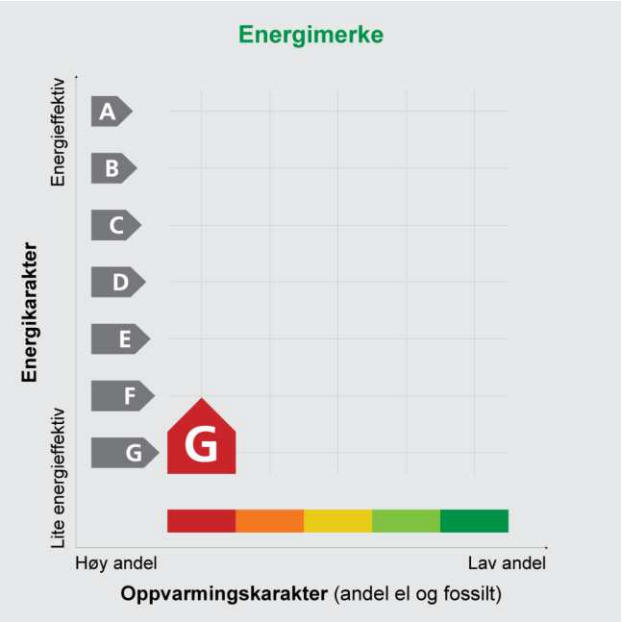
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Kristins vei 32
Postnr	0669
Sted	oslo
Leilighetsnr.	3040
Gnr.	140
Bnr.	37
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-926932
Dato	11.09.2018



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Johan Haugseth

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

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:	1966	
BRA:	70,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.018	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kristins vei 32
Postnr/Sted: 0669 oslo
Leilighetsnummer: 3040
Bolignr:
Dato: 11.09.2018 12:14:39
Energimerkenummer: A2018-926932
Ansvarlig for energiattesten: Astrid Olga Rosette Iversen
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Johan Haugseth

Gnr: 140
Bnr: 37
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1966
Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	70 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	1,31 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,34 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,16 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,0 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	
Varmtvann		16
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)		0,47
Gjennomsnittlig karmfaktor		0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring		0,66
Oppvarmingssystem(er)		Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem		Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling		
Manuell eller automatisk solskjerming		MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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 biobrenselbasert 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	2.8.2013
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Johan Haugseth

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23582 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	337,0 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20728 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	336,9 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23582 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	23582 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	23582 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251040

Selger 1 navn
Linda I Brodahl Leihne

Gateadresse
Kristins vei 32

Poststed	Postnr
OSLO	0669

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4382277

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: 40251040

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fullstendig rehab av våtrom i regi av borrettslaget. Utført av Sans Bygg AS. Garanti utløper i 2026.
Arbeid utført av	Sans Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran lagt i forbindelse med våtromsrehab

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Sans Bygg AS i regi av borrettslag. Jeg går ut fra at arbeidet er byggemeldt

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fullstendig rehab av våtrom i regi av borrettslaget. Utført av Sans Bygg AS. Garanti utløper i 2026.
Arbeid utført av	Sans Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fullstendig omtrekk av ledningsnett i hele leiligheten ferdig 2019. Varmekabler og downlight ved baderomsrehab i 2020. Taklampe og stikk montert 2025.
Arbeid utført av	Electro Vakta AS, Lysglimt Elektro AS, Elektro-Sivert Innstallasjon AS

Filer

Samsvarserklæring - Samsvarserklæring - 3.pdf

Samsvarserklæring, risikovurdering, bruksanvisning og følgebrev vatromsrehabilitering Lohøgda BRL.pdf

SAMSVARSERKLÆRING.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 40251040

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll utført av Hafslund Nett i 2019

Filer

El-Tilsyn i Kristins vei 32 des 2019 - Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sparkling og maling innvendig i soverom og stue/kjøkken og utvendig på gulv og rekkverk innvendig på balkong er utført av eier selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Eier har malt gulv, rekkverk og lister innvendig på balkong. Vinduer og balkongdør er skiftet i 2022 i regi av borrettslaget.

Arbeid utført av: VinduEntreprenøren AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251040

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: 40251040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Leihne	cb21f6e179598530502b6d19d5ca8694e3e4103c	24.07.2025 10:30:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251040

- 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

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

elektro-sivert Installasjon as

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS	
Kontaktperson:	RUNE LORENZEN	
Adresse:	Nedre Rommen 7	
Postnr/Sted:	0913	Oslo
Telefon:	23344556	
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no	
NELFO medlemsnr.:	21288	
Organisasjonsnr.:	958955073	
Elvirksomhets-ID:	1587	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	SANSBYGG AS	
Kontaktperson:	TOR BJÆRUM	
Adresse:	NILS HANSENS VEI 2	
Postnr/Sted:	0667	OSLO
Telefon/Mobil:	90401000	90475000
E-post:	post@sansbygg.no	
Kundenummer:	17618	

Anleggsadresse

Anleggssted:	LOHØGDA BORETTSLAG			
Adresse:	ERLENDS VEI OG KRISTINS VEI			
Postnr/Sted	0669	OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
1035	08.10.2018	19.04.2021

Anleggsbeskrivelse

☒ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker/leiligheter
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2014/2018		
	☑ Annet	Beskr:	FEB 91		

Beskrivelse/Kommentar

EL-ARBEID I FORBINDELSE MED REHABILITERING AV 777 BAD OG TOALETTER.
2- og 3 ROMS LEILIGHETER ERLENDS VEI 1-29, 2-72 OG KRISTINS VEI 1-43, 2-42

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Hugo Roterud
Dato:	08.01.2020
Signatur:	Hugo Roterud

© NELFO

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

elektro-sivert Installasjon as

Ansvarlig montør: MARIUS LØKKEN

Sjekkliste
Risikovurdering

Ordre	
Ordrenummer:	1035
Dato for kontroll:	01.10.2018

Oppdragsgiver (Kunde)
17618 SANSBYGG AS
TOR BJÆRUM
NILS HANSENS VEI 2
0667 OSLO
90401000
post@sansbygg.no

Elektroinstallatør	
Elektro-Sivert Installasjon AS	Avdeling:
Nedre Rommen 7	23344556
Postboks 56 Stovner	
0913 Oslo	firmapost@elektro-sivert.no
	www.elektro-sivert.no
Saksbehandler: RUNE LORENZEN	

Anleggsadresse					
Firma/Navn:	LOHØGDA BORETTSLAG				
Adresse:	ERLENDS VEI OG KRISTINS VEI		Hus nr:	Bokstav:	
Postnr./Sted:	0669	OSLO	SSB-nummer:		

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☑ Annet		Telefon:	90401000
Navn:	SANSBYGG AS, TOR BJÆRUM	E-post:	

Sjekklistens omfang	
⊘ Hele anlegget ☑ Anleggsdel:	Bad og toalett

Besvarelser: ☑=Ja, ⊗=Nei, ⊘=Ikke aktuelt, ☐=Ikke besvart

Risikovurdering av oppdrag og ifht FSE	☑	Kommentarer
Har du utført elektriske arbeider som krever risikovurdering?	☑	
Gjelder risikovurdering for hele anlegget?	⊗	Bad og toalett
Beskriv rom/anleggsdel som sjekklisten gjelder for.		Bad og toalett
Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen, og har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑	
Skal oppdraget utføres ihht NEK400?	☑	Installasjon på bad og toalett ihht NEK400:2014/2018
Har du foretatt klassifisering av ytre påvirkninger i hht NEK400 tab.51A og kundens krav/ønsker?	☑	Avklart med SansBygg
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt eksisterende utstyr?	☑	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☑	Jorder netting og avløpsrør i kjeller
Har du vurdert om det skal monteres overspenningsbeskyttelse?	☑	Som standard kun nye utgående kurser. Montering av OSV er et tilvalg
Har du tatt hensyn til risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☑	TKXP XTREME / 2R
Har du tatt hensyn til kundes krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☑	Avklart med SansBygg
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom eller badstu?	☑	IP44
Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning, termiske apparater etc)?	☑	LED downlights med egen fastmontert driver
Kan du se bort fra eventuelle risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☑	

Sjekkliste
Risikovurdering

elektro·sivert Installasjon as

...Fortsettelse fra forrige side

Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	⊗	
Har du klarlagt at eksisterende aktuelle anleggsdel ikke har feil/mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☑	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☑	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☑	Koordineres av SansBygg
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☑	
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse	☑	
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☑	
Eventuelle avvik fra aktuell Norm?	☑	Eventuell de/remontering utenfor bad
Eventuelle begrensinger i anlegget?	☑	3.6kW per 16A kurs
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☑	SansBygg informert
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	☑	
Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?	☑	
Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsake farlige hendelser?	☑	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "varme arbeider"?	☑	
Ved varme arbeider er egen sjekkliste og arbeidstillatelse gjennomgått og fylt ut?	⊘	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "arbeid i høyden"?	☑	
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst? Husk å ta høyde for løse deler (jernspon etc.)!	☑	
Dersom oppdraget ikke kan gjennomføres spenningsløst, har du da nok opplæring i AUS og riktig verktøy?	⊘	
Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?	☑	

Risikovurdert av:	
Navn:	MARIUS JOHNSEN LØKKEN
Dato:	01.10.2018
Signatur:	

Eier/bruker:	
Navn:	SANSBYGG AS
Dato:	01.10.2018
Signatur:	

Notat:
- Det installeres dobbel stikk for vaskemaskin og dobbel stikk for tørketrommel. Dette gir 2stk ledig uttak for fri bruk. I de fleste tilfeller er det også stikk i forbindelse med servant
- Tilførsler til bad utføres som forlegning C, B1 eller B2. Vern DPCA100 16A C30mA har I2 verdi 1,2. Temperatur i installasjon beregnes til 25 grader. Ved flere kurser i samme rør benyttes faktor 0,8.
- Installasjon på baderommet utføres ihht NEK400:2014/2018. De/Remont i forbindelse med kjøkken innredning eller andre ekstra arbeider kan utføres ihht eldre normer.

elektro·sivert
Installasjon as

VEDR. SAMSVARSERKLÆRING FOR EL.ARBEIDER PÅ BAD M.M.

Samsvarserklæring med tilhørende dokumentasjon for arbeider utført av oss under våtromrehabilitering er nå lagt inn i boligmappa tilhørende respektiv leilighet. Denne samsvarserklæring er en bekreftelse fra oss på at våre arbeider er utført fagmessig og iht. normer og forskrifter.

Samsvarserklæringen kan man bl.a. ha behov for ved salg av leilighet/eiendom samt ved ettersyn og vedlikehold av elektrisk anlegg.

VEDR. VARMEKABEL PÅ BAD.

For at garanti på varmekabel skal gjelde må følgende etterleves:

- Det er særdeles viktig å rense sluk på bad minimum 3 ganger i året. Viser til dokumentasjon fra hoved-entreprenør for fremgangsmåte. Dersom ikke sluk renses kan du risikere at vann og såperester trenger gjennom støp og skader varmekabel.
- På bad bør varmekabel ikke slås helt av. På sommertid er det anbefalt og slå de ned til et minimum slik at det tørker opp rundt sluk etter dusjing.
- Vær forsiktig med å tildekke baderomgulv med varmeisolerende produkter. Dette kan være møbler, tepper, kleshauger eller kleskurver. Varmekabel kan bli overopphetet dersom ikke varmen slipper ut. Viser til vedlagte varmekabeldokumentasjonsark og bilder av varmekabel.

Med vennlig hilsen
Elektro-Sivert Installasjon AS

Rune Lorenzen

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	E-mail	Web	Bankgiro	Org.nr.:
Pb. 56 Stovner 0913 Oslo	Nedre Rommen 7 0988 Oslo	23344556	Nei	firmapost@elektro-sivert.no	www.elektro-sivert.no	9001.07.03580	958 955 073

elektro-sivert
Installasjon as

Tlf. 23344556
firmapost@elektro-sivert.no

Kortfattet bruksanvisning for el. anlegg på baderom.

Varmekabler i gulv.

- På bad er det som standard lagt varmekabler type TKXP Extreme 2-leder 300W-1000W avhengig av størrelse på rommet. Standard størrelse 300W/400W.
- På toalett er det som standard lagt varmekabler type TKXP 2-leder 200W-1000W avhengig av størrelse på rommet. Standard størrelse 200W.
- Det er særdeles viktig at sluk renses minimum 3 ganger pr.år. Se dokumentasjon fra hovedentreprenør (Sansbygg AS). Videre bør ikke varmekabler slåes helt av. De bør f.eks sommerstid heller justeres ned til et minimum slik at det alltid er en opptørking rundt sluk ved dusjing.
- Vær også forsiktig med å tildekke gulvet med f.eks. hauger av klær, skittentøyskurv med flat bunn, gulvmatter etc. Varmen slipper da ikke ut av gulvet og dette kan føre til overoppheting av varmekabel. Resultatet av dette er at varmekabel går i stykker.

Effektregulator for varmekabler, type ComfortTemp 710 TE (el.nr.5410644)

- For styring av varmekabler er det som standard benyttet en trinnløs effektregulator type ComfortTemp 710 TE 16A/3600W med 2-pol av/på bryter. Denne gir en trinnløs regulering av gulvvarme, og legger inn full effekt i tidssykluser ihht innstilling på betjeningsratt. Betjeningsrattet har en skala 0-10min, hvor varmekabel i stilling 5 vil være innkoplet i ca. 5 minutter og utkoplet i ca. 5 minutter.

Effektregulator for varmekabler, type Termostat Elko Super (el.nr.5491616)

- Elko Super TR er tilvalg.
- Elko Super TR blir benyttet som en trinnløs effektregulator 2300W med 2-pol av/på bryter. Den har en enkel og selvforklarende innstillingsmeny, klokkefunksjon, dato og justerbar lysstyrke i displayet. Elko Super TR har et moderne design. Det følger med egen brukerveiledning ved montering.

Innfelte dimbare 8W LED-downlight, type SG Junistar Eco (el.nr.3200926)

- Som standard er det installert 4 stk downlight på bad og 2 stk downlight på toalett.
- Downlightene har LED lyskilde som er fastmontert i lampen. Lyskilden kan ikke skiftes. Levetiden på LED-lampen er oppgitt av produsent til cirka 50 000 timer. Når LED-lyskilden ryker skiftes altså hele lampen/downlighten av en elektriker. Denne type LED-downlight er utstyrt med påmontert dimbar driver som forkobling på hver enkelt downlight.

Lysdemper Sg Leddim 400 (el.nr.1400002)

- Ved installering av downlight er det benyttet digital dimmer fra Sg.
- Lys slås av/på ved å trykke inn betjeningsknappen og lysstyrken justeres opp/ned ved å dreie betjeningsknappen svakt mot høyre/venstre. Lysstyrke starter på samme nivå som innstilt når den ble avslått. Minimumsnivå er ferdig innstilt av elektriker.

Servantbelysning:

- Dersom beboer ønsket, og dersom belysningsutstyr var i forsvarlig og forskriftsmessig stand skulle eksisterende veggbelysning demonteres og remonteres. Eventuell utskifting av veggbelysning er tilvalg.
- Baderomslys/innredning er levert av rørlegger eller hovedentreprenør.

Stikkontakter:

- Som standard er det installert dobbel stikkontakt for vaskemaskin og dobbel stikkontakt for tørketrommel.
- Eventuelt ytterligere stikkontakter er tilvalg.

elektro·sivert
Installasjon as

Tlf. 23344556
firmapost@elektro-sivert.no

Sikringsskap (kurssikringer, overspenningsvern m.m.):

- Som standard er det 15A/16A C30mA kurs til bad og vaskemaskin samt egen 15A/16A C30mA for toalett og tørketrommel.
  Maks effekt uttak per kurs er 3,6kW.
- Jordfeilsikring er en kombinert sikring med jordfeilbryter. Denne jordfeilsikring beskytter liv og eiendom mot overbelastning, kortslutning og jordfeilstrømmer. Vi gjør spesielt oppmerksom på at jordfeilsikringene må funksjons-testes minimum 1 gang per år.

Jording:

- Netting/rute-nett er jordet i hvert gulv.
- Avløpstamme er jordet i kjeller.

Noen av produktene har ytterligere produktinformasjon vedlagt i boligmappa under produktdatablader.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LOHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850429162
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. januar kl. 12:00 til 24. januar kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 470.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår midlertidig styreleder Mari Askjer som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mari Askjer er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **393**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av tellekorps og protokollvitner

Valg av to eiere til å telle manuelle stemmer og signere protokollen

Styrets innstilling
Styret foreslår andelseier Mariann Hauge og Knut Røli som tellekorps og protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Mariann Hauge og Knut Røli er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **387**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **75**
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: **387**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**

Antall blanke stemmer: **70**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Mobilnøkkel

Kjære andelseiere

Vi foreslår å installere et digitalt nøkkelsystem. Dette vil gi alle beboere som benytter seg av systemet mer fleksibilitet og enklere tilgang til oppgangs dørene. Nøkkelsystemet er et supplement til de tradisjonelle nøklene til inngangsdørene i oppgangene, som fortsatt vil fungere for de som foretrekker å bruke dem. Andelseiere som ønsker det, vil få muligheten til å installere det digitale nøkkelsystemet på sin egen inngangsdør.

Fordeler med Mobilnøkkel

- **Mulighet for bedre sikkerhet**: Mobilnøkkelsystemet gir bedre kontroll over hvem som har tilgang til bygningene. Det er enkelt å deaktivere en mobilnøkkel hvis en telefon blir mistet eller stjålet.
- **Bekvemmelighet**: Ingen bekymringer om å miste eller glemme nøkkelen. Mobilnøkkelen er alltid med deg på telefonen.
- **Kostnadseffektivt**: Reduserer behovet for å lage nye nøkler og bytte låser ved tap av nøkler.
- **Miljøvennlig**: Mindre behov for fysiske nøkler og låser betyr mindre avfall og ressursbruk.

Hvordan fungerer det?

- Hver andelseier vil få en unik digital nøkkel som kan brukes via en app på smarttelefonen.
- Systemet er enkelt å bruke og krever minimal opplæring.
- Vi vil sørge for at det er støtte tilgjengelig for de som trenger hjelp med å sette opp og bruke systemet.

Kostnader og finansiering

- Ingen investeringskostnad (0 kroner) for installasjon på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle), grunnet en gunstig avtale gjennom Obos OpenNet.
- Rabattert pris det første og andre året. **8,50 kr per leilighet per måned** første året og **17 kroner per måned** andre året. Totalkostnaden blir 79.254 kroner første året og 158.508 kroner andre året. Månedsprisen er vanligvis 20 kr per leilighet.
- Abonnementsprisen og vedlikehold av nøkkelsystemet vil bli dekket gjennom borettslagets driftsbudsjett.
- Vi har undersøkt flere leverandører, men valgt Mobilnøkkelen som leverandør. Da det er deres tilbud som gir best verdi for pengene.
- Borettslaget signerer en avtalen med Mobilnøkkel for to år.
- Maskinvaren som installeres i forbindelse med Mobilnøkkel er borettslagets eiendom. Etter avtaletiden kan andre leverandører med samme tjeneste benyttes på samme maskinvare.

Inkluderte tjenester

- **Nøkkeldeling**: Beboerne kan enkelt dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre via appen Unloc.
- **Automatisk eierskifte**: Når en beboer flytter ut, mister vedkommende nøkkeltilgang automatisk. Når en ny beboer flytter inn, ligger nøkkelen allerede aktivert i appen.
- **Kontrollsenter for styret**: Styret kan enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor. Styret kan også fjerne tilganger med ett enkelt tastetrykk.

Se https://www.youtube.com/watch?v=KzTtOvUqOBc&themeRefresh=1 for mer informasjon om Mobilnøkkel (tidligere Obos Nøkkelen).

Tilbakemeldinger fra andre boligselskap:

- Andre borettslag setter stor pris på færre fysiske nøkler på avveie og automatisk eierskifte.
- Mobilnøkkel gir styret og beboerne en mer sømløs hverdag, og de som fortsatt ønsker å bruke den tradisjonelle nøkkelen kan naturligvis gjøre det.
- Åpner for at det er mulig å få satt pakker og matkasser innen for oppgangsdøren. Dersom andelseiere velger løsningen for egen leilighet er tilbakemeldingen, at blant annet gjester kan slippes helt inn i leiligheten uten fysisk nøkkel.

Vi håper at dere ser de mange fordelene med dette prosjektet.

*__De gamle nøklene vil fortsatt fungere, så fremst låsesylider ikke byttes ut__. *Installering av digitalt låsesystem på egen inngangsdør er et tilvalg den enkelte andelseier selv bestille og betaler*. **Styret skal ikke ha tilgang til** *inngangsdørene til leiligheter som velger å installere utstyret på privat inngangsdør*.

Styrets innstilling
Styret mener tilbudet er av en slik karakter at det er interessant å høre med andelseierne, da vi har fått rabatt på både installering og månedspris. Styret ser også på Mobilnøkkel som en oppgradering fra dagens nøkkelsystem. Dette gjør at vi ønsker å gå til generalforsamlingen før vi setter Mobilnøkkel i bestilling.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **159**
Antall stemmer mot vedtaket: **291**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkel på dørene inn til fellesvaskeriene. Totalt utgjør dette 27 dører (ikke 28 som i vedlegget). Pris per dør er 5600 kroner. En totalkostnad på 151.200 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

* *Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.*

Styrets innstilling
Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **360**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkelen på garasjeporter. Totalt utgjør dette 118 garasjeporter. Pris per port er 3640 kroner. En totalkostnad på 408.280 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

* *Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkelen*

Styrets innstilling
Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **353**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen godkjent av:

Mari Askjer /s/ Møteleder	Mariann Hauge /s/ Protokollvitne	Knut Røli /s/ Protokollvitne

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

59963

Plassering av blokker felt K, Tveten.

59963 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.11.1963
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196302574
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 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

ELECTRO-VAKTA a/s
BROBEKKVEIEN 80C, 0582 OSLO 22 72 06 50

Sjekklister

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
22210	13.02.2019	11822

Kunde

Linda Leihne
Kristins vei 32

0669 OSLO

Leveringsadresse

Kristins vei 32

0669 OSLO

Kunden ordrenummer
Kontaktperson Linda
Vår referanse Glenn Gulbrandsen
Ordredato 11.12.2018
Beskrivelse Omtrekk leilighet

Arbeidsbeskrivelse

Trukket om alle kurser, samt lagt opp 4 nye til oppvask, stekeovn, VVB og stikk kjøkken. Montert belysning levert av kunde.

Overskrift	Informasjon	Dato	Navn
SAMSVARSERKLÆRING			
ANLEGGSINFORMASJON:			
Kontaktperson	Eier	13.02.2019	Glenn Gulbrandsen
Hvis annet, beskriv:			
Navn, nummer/e-post	Linda, 45423837	13.02.2019	Glenn Gulbrandsen
<>			
ANLEGGSBESKRIVELSE:	Utvidelse	13.02.2019	Glenn Gulbrandsen
Type anlegg	Bolig	13.02.2019	Glenn Gulbrandsen
Måler nr:	7359992899650126	13.02.2019	Glenn Gulbrandsen
Utført iht:	NEK400:2006	13.02.2019	Glenn Gulbrandsen
Arbeidsbeskrivelse	Omtrekk leilighet, montere 4 nye kurser	13.02.2019	Glenn Gulbrandsen

ELECTRO-VAKTA a/s
BROBEKKVEIEN 80C, 0582 OSLO 22 72 08 50

Sjekklister

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
22210	13.02.2019	11822

Kunde

Linda Leihne
Kristins vei 32

0669 OSLO

Leveringsadresse

Kristins vei 32

0669 OSLO

Navn:

Kundens signatur:

Installatør/bemyndiget person:

G Gulbrandsen

ELECTRO-VAKTA AS
Brobekkveien 80C
0582 OSLO
Organisasjonsnummer 943781451
Momsregistreringsnummer MVA

Telefonnummer 22 72 08 50
Faksnummer
E-postadresse post@electro-vakta.no
Hjemmeside www.electro-vakta.no

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. november 1969.
Følgende endringer er blitt stemt frem på ordinær generalforsamling:
2. juni 1981, 24. mai 1989, 29. mai 1991, 26. mai 1993, 31. mai 1995, 27. mai 1997, 2. juni 1998, 19. april 2005, 19. mai 2010, 5. juni 2012, 3.juni 2013, 2.juni 2014, 3.juni 2015, 1.juni 2016, 31.mai 2017, 30. mai 2022 og 2. juni 2025.

Innledning
Lohøgda borettslag er andelseiernes eiendom. Det er vårt ansvar som andelseiere og beboere å ivareta borettslagets tomt, bygningsmasse og verdier, og sørge for at det er økonomisk kontroll. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene andelseierne betaler hver måned.

Beboerne er selv ansvarlig for å sikre et best mulig bomiljø. For å sikre et slikt bomiljø har vi husordensregler som er i beboernes egen interesse å overholde. Andelseiere som leier ut sin leilighet, har plikt til å informere leietakere og andre med adgang til leiligheten om husordensreglene.

Brudd på husordensreglene kan innebære mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiere og beboere er også ansvarlig for at personer de gir adgang til borettslaget eller leiligheten, overholder reglene.

Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser til ansatte og styret vil bli fulgt opp, men det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å opprettholde anonymiteten til avsenderen avhengig av hva saken gjelder. Dette vil diskuteres med melder i hver enkelt sak for å avgjøre hva som ønskes.

Meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv, intern-TV eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenen. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig.

Alminnelige husordensregler

Lagring
Beboere skal ikke sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger, uten særskilt tillatelse fra styret eller administrasjon. Gjenstander som utgjør en brannfare, eller står i veien for rømning ved brann, kan bli fjernet uten forvarsel.

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

I borettslagets fellesrom (kjellerrom, tilfluktsrom eller disponible rom), er det tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Andre ting kan oppbevares over en kortere periode. Tingene skal merkes med navn, leilighetsnummer og dato. Avfall skal ikke oppbevares i fellesrommene.

Ting som ikke er merket, eller oppbevares i strid med disse reglene, kan bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

Bruk og leie av bod
Leie av bod skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å montere elektriske apparater som varmeovner, frysere, kjøleskap eller lignende i egen eller leid bod. Boder må ikke benyttes til brannfarlige produkter, og/eller oppbevaring av avfall.

Stikkveier
Det er i felleskapets interesse at borettslaget har bilfrie stikkveier. Nødvendig kjøring på stikkveiene skal skje i lav hastighet (gangfart).

Ved nødvendig transport er det tillatt å kjøre inn på stikkveiene for kortest mulig stans for av- og pålessing. Enhver stans av kjøretøy over lengre tid, og uten oppsyn av kjøretøy, er ikke tillatt uten parkeringstillatelse. Parkeringstillatelse kan lånes hos vaktmester eller administrasjonen, og skal ligge godt synlig i frontruten.

Førere som bryter regelverket kan ilegges gebyr, eller taues bort uten forvarsel. Kjøring som forårsaker skader på plenen, beplantning, eller på annet av borettslagets eiendom, kan medføre erstatningsansvar.

Ro i leiligheten
Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
Det skal være generell ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 07.00 på hverdager, og 22.00 og 09.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være generell ro i leilighetene.

Støyende arbeid og aktiviteter som musikkøving, banking, boring og lignende, skal ikke starte før klokken 07 på hverdager og 09 på lørdager. Arbeidet skal avsluttes før 20 på hverdager og 18 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeid eller aktivitet.

Benytt nabovarsel og kommunikasjon med naboene om du skal gjøre store oppussingsprosjekter, eller annet som vil kunne sjenere naboene. Ved musikkundervisning, må godkjenning fra styret foreligge før oppstart.

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

Søppel og avfall
Borettslaget har flere avfallsbrønner som skal benyttes. Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av avfallsbrønnene eller entredørene.

Andelseierne og beboerne oppfordres til å kildesortere i henhold til Oslo kommunes retningslinjer. Dette gjelder også spesialavfall og elektrisk avfall.

Ved renovering eller oppussing av leilighet, er det andelseier og beboers ansvar å foreta bortkjøring av søppelet. Søppel og avfall skal ikke lagres på borettslagets område eller eiendom, se mer informasjon under punkt Lagring. Søppel og avfall som oppbevares i strid med disse reglene vil bli kjørt bort for eiers regning uten forvarsel.

Solskjerming og balkonginnglassing
Markiser, balkonginnglassing og tilsvarende som krever montering på borettslagets fasade/bygning, skal godkjennes av styret før kjøp og montering. Det er ikke tillatt å bruke balkongen eller deler av fasaden til oppsetting av antenner med mer, uten forutgående søknad og godkjenning av styret.

Kjøp og montering av overnevnte uten styrets godkjenning kan medføre krav om demontering for eiers regning. Kostnader til utbedring av sår og skader som andelseier eller beboer har påført borettslagets bygninger, kan kreves dekket av andelseier/beboer.

Balkong
Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkongene. For bruk av kull henvises det til borettslagets grillplasser.

Det er ikke tillatt å riste sengetøy, tepper og tilsvarende fra balkongen eller fra leilighetens vinduer. Ved klestørk på balkongen skal klesvasken henges slik at det ikke er synlig utenfra.

Ved ønske om støping av gulv, må dette i forkant godkjennes av styret. Endringer uten godkjennelse kan medføre erstatningsansvar.

Vedovn og peis
All montering eller demontering av vedovn og peis skal skje i henhold til gjeldende krav til brannvern og forskriftskrav for ildsteder. Styret skal varsles i forkant av oppstart, og beboer plikter å benytte sertifiserte fagpersoner til arbeidet.

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

Fellesvaskeri
Vaskeriet skal benyttes i henhold til de regler og instrukser som til enhver tid gjelder. Din leilighet har tilgang til ett av borettslagets 27 vaskerier. Vaskeriene er åpne hverdager klokken 08 til klokken 22, og lørdager 08 til 20. Bruk av vaskerier utover fastsatt reservert tid er ikke tillatt. Dersom bruken av vaskeriet ikke er startet innen én time etter oppsatt tid, kan andre benytte seg av den resterende vasketiden. Ved feil på maskiner/tørkerom, kontakt vaktmester.

Bruker av vaskeriet har ansvar for at vinduer blir lukket, samt at det rengjøres etter bruk. Det er kun beboere av borettslaget som kan benytte seg av vaskeriet. Brudd på regelverk kan medføre utestengelse.

I tillegg til vaskeriene, har borettslaget flere utendørs tørkebåser. Disse kan benyttes i vaskeriets åpningstider.

Inngangsdører og oppgangene
Oppgangens trapperom og kjeller skal ikke brukes som samlingspunkt eller lekerom, av hensyn til naboene.

Inngangsdører skal holdes lukket. Ved behov for lufting eller hensyn til nødvendig fri passasje, skal inngangsdøren holdes under oppsyn. Den som holder inngangsdøren åpen har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til blokkene. Det er ikke tillatt å lufte ut fra egen leilighet og inn i trapperommet.

Utleie/overlating av bruk
Ved fremleie og overlating av bruk av leiligheten, skal dette skje etter gjeldende regler i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Andelseier plikter å sørge for at leietakere og andre brukere av leiligheten er kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler.

Skadedyr
Det er andelseier og beboer sitt ansvar å holde leiligheten fri for skadedyr. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område, da dette tiltrekker seg skadedyr.

Dersom det er nødvendig kan andelseier eller beboer benytte borettslagets forsikring ved skadedyrbekjempelse, hvis egen forsikring ikke dekker forholdet. Ved bruk av forsikringen kan andelseier eller beboer bli belastet en egenandel satt av forsikringsskapet. De fleste innboforsikringer har skadedyrbekjempelse inkludert.

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

Elektrisk-arbeid
Ved elektrisk arbeid skal sertifisert fagfolk benyttes. Alle el-arbeider skal kunne dokumenteres. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og el-tilsynet. Ved endring eller utvidelse av det elektriske anlegget fra sikringsskapet til leiligheten, skal skjult anlegg benyttes så langt det er mulig. Sikringsskapet er borettslagets eiendom.

Rør og våtrom
Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Videre er det ikke tillatt å tømme fett, løsemidler eller liknende i sluk eller vask.

Ved vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av rør og våtrom tilhørende leiligheten, kreves det at sertifisert fagfolk benyttes. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og forsikringsselskap. Ved lekkasjer, eller andre skader som følge av mangler ved det utførte arbeid, kan det medføre erstatningsansvar. Erstatningsansvar kan gjelde ovenfor borettslaget og andre berørte andelseiere/ beboere.

Ventilasjon
Det er ikke tillatt å koble kjøkken- og avtrekksvifter til ventiler som vender ut av bygget, eller til ventiler som er koblet til byggets ventilasjonskanaler. Det er ikke tillatt å foreta installasjoner på byggets fasade eller balkonger, uten forutgående godkjenning fra styret. Installasjoner montert uten godkjenning kan bli krevd demontert for eiers regning. Utgifter knyttet til rens i ventilasjonssjakt eller utbedring av skader på fasade kan føre til erstatningskrav mot andelseier eller beboer.

Utearealer, leke- og grillplasser
Husordensreglene, herunder regler om generell ro, gjelder også for borettslagets utendørsarealer og oppholdsplasser utendørs. Etter bruk skal søppel kastes og møblement rengjøres. Grillene skal ikke benyttes som blant annet askebeger.

Det er ikke tillatt med ballsport på grøntarealene i direkte tilknytning til blokkene. Videre er det ikke tillatt å vaske motoriserte kjøretøy på utsiden av oppgangene. Det er heller ikke tillatt å ta med handlevogner fra matvarebutikker til borettslaget.

Skader på oppholdsplasser og grøntareal vil medføre erstatningsplikt.

Retningslinjer for dyrehold
Borettslaget tillater dyrehold i tråd med borettslagslovens regler, så lenge det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere og følger gjeldende lover om dyrehold.

Godkjent på generalforsamling: 02.06.2025

- Dyreeier skal vise hensyn til alle som ferdes på borettslagets eiendom.
- Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.
- Hunder og katter skal ikke gjøre fra seg på borettslagets lekeplasser, bygninger eller blomsterbed. Dyreeier skal sørge for at ekskrementer fjernes umiddelbart.
- Dyreeier kan bli erstatningspliktig om dyret påfører skade på person eller eiendom.
- Avl eller oppdrett er ikke tillatt.
- Brudd på husordensregler eller retningslinjer for dyrehold kan medføre krav om opphør av dyreholdet.

Parkeringsplasser / garasjer

1. Leieforhold

Beboere som ønsker å leie parkeringsplass/ garasje skal søke skriftlig om dette. Ved godkjent søknad vil beboer bli registrert på venteliste for parkeringsplass i Erlends eller Kristins vei, avhengig av beboers adresse eller ønske. Tildeling skjer i henhold til venteliste. Den som får en plass, får spørsmål om hen ønsker å settes på venteliste for å rykke oppover på et felt/garasjerekke. Beboer kan kun leie én parkeringsplass eller én garasjeplass. Ved bytte av parkeringsplass eller garasje, skal administrasjonen varsles slik at byttet registreres. Bytte kan medføre administrasjonsgebyr.

Leie for parkeringsplass betales forskuddsvis og forfallsdato fremgår av avtalen. Leie av garasje, betales gjennom husleien. Gjentatt mislighold av betaling anses som en oppsigelse av leieforholdet, og parkeringsplassen tilbys neste person på ventelisten. Kjøretøy som fortsatt står parkert på en oppsagt plass etter utløpt leieperiode kan fjernes på leietakers regning og risiko.

Leietaker kan ikke fremleie, låne ut eller overdra parkeringsplassen til andre. Leieforholdet er personlig og følger andelseiere som benytter egen bolig. Brudd på denne regelen kan føre til umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

2. Bruk av garasje og parkeringsplass

Det skal utvises særlig aktsomhet ved bruk av parkeringsplassen, slik at andre kjøretøy og borettslagets eiendom ikke påføres skade. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av registrerte og kjørbare biler. Videre skal bilen passe innenfor parkeringsplassens rammer.

Garasjeplass skal benyttes til parkering. Evt. lagring eller annen bruk skal ikke komme i veien for dette. Borettslaget er ikke ansvarlig overfor leietaker ved skader som påføres av andre brukere av garasje- eller parkeringsplass. Brudd på vilkår i inngått leiekontrakt kan

medføre oppsigelse av leieforholdet. Lading av Elbil skal skje med bruk av godkjent lader.

Parkeringsplass og garasje skal ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Leietaker plikter å holde parkeringsplassen fri for olje-, fett- og bensinsøl, samt snø og avfall.
Dersom noen urettmessig parkerer på en beboers tildelte parkeringsplass, kan beboeren undersøke borettslagets avtalepartner for parkering via VIBBO for å finne riktig fremgangsmåte for rapportering og eventuell borttauing.

3. Oppsigelse av leieforholdet
Når garasjeplass tildeles, opphører eventuell leierett til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker leier ut leiligheten eller flytter fra borettslaget, bortfaller leieavtalen automatisk. Brudd på husordensregler og vilkår i leiekontrakt kan føre til oppsigelse. Leietaker kan ikke kreve refusjon for innbetalt leie ved oppsigelse.

4. Gjesteparkering
Parkeringstillatelse hentes hos vaktmester eller styret. Parkeringsbevis må ligge synlig i frontruten.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KRISTINS VEI 32, 0669 OSLO

Gnr: 140 Bnr: 37 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	18/07/2025
Utskriftsdato:	29/07/2025
Oppdragsnummer:	97937
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2022-2025: Malt alle overflater.
2022: Nye vinduer og balkongdører, i regi av borettslaget.
2020: Rehabilitering av bad, i regi av borettslaget. Nye vann- og avløpsrør.
2018/2019: Totaloppussing av leiligheten innvendig, bortsett fra bad. Alt ble revet ned og bygget opp på nytt, med ny planløsning. Nye overflater og innredning. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Nytt elektrisk anlegg.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1965, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Linda Irene Brodahl Leihne
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Linda Irene Brodahl Leihne, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 140 Bnr: 37
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	99969.1 m²
Hjemmelshaver:	Lohøgda Borettslag
Adresse:	Kristins vei 32, 0669 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Lohøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	850429162
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Linda Irene Brodahl Leihne
Andelsnummer:	597

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	24/07/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	18/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1965

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	73	69	4
Sum bolig:	73	69	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3. etasje	73	0	0	8
Sum bolig:	73	6	0	8
Sum BRA:	79			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, fasader er delvis kledd med fasadeplater og er delvis forblendet med teglstein, samt kledd med liggende malt trepanel mot balkonger.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann, fra bergvarmeanlegg ifølge eier.

Felles fasiliteter, ifølge eier:
- Felles sykkelparkering i kjeller.
- Felles ekstern sykkelbod.
- Felles vaskeri i kjeller.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Eier opplyser om at original innvendig ringeklokke er defekt.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Eier opplyser om at én bod er revet og innlemmet i stue/kjøkken og at det ble bygget en ny bod i tilknytning til bad. Endring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt er søknadspliktige endringer, og det anbefales derfor å byggemelde leiligheten slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

For dokumentasjon vedrørende elektrisk anlegg vises det til "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20-15 mm i stue/kjøkken og ett soverom.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m i øvrige rom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken og ett soverom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m². Malt betongdekke. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 98 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker noe fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Det er noe vridninger og sprekkdannelser i toppbord på rekkverk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er ikke tilknyttet ildsted i denne leiligheten.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne leiligheten er vurdert. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Manglende automatisk vannstopper i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken, som gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i alle soverom og stue/kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Oppdriftsventilasjon med to ventiler i himling i bad, og én ventil på vegg i bod. Kullfilterventilator i kjøkken, med utblås i bod.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er vurdert ikke tilfredsstillende/begrenset. Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkken. Dette er ikke tilstrekkelig avtrekk iht. NS 3600. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring fra Lysglimt Elektro AS, signert og datert 28.02.2025 er fremvist for følgende arbeider: Montert lampe over sofa styrt over plejd. Montert stikk under bryterpanel i stue. Samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS, signert og datert 08.01.2020 er fremvist for følgende arbeider: El-arbeid i forbindelse med rehabilitering av 777 bad og toaletter. 2- og 3-roms leiligheter, Erlends vei 1–29, 2–72 og Kristins vei 1–43, 2–42. Samsvarserklæring fra Electro-Vakta AS, signert og datert 13.02.2019 er fremvist for følgende arbeider: Trukket om alle kurser, samt lagt opp 4 nye til oppvask, stekeovn, VVB og stikk kjøkken. Montert belysning levert av kunde. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2018/2019. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Det er ett noe løst deksel på en stikkontakt i stuedel. Én kurs mangler beskrivelse i kursoversikten, og er kun merket med "ukjent". Eier opplyser om at denne kursen tilhører tidligere tilkobling til varmtvannsbereder, som ble fjernet ved våtromsrehabilitering og kursen er dekket av et blindlokk. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2018/2019.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Laminat i bod.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,42-2,44 m målt i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom. Skap med profilerte fronter i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markise er montert over balkong.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i regi av borettslaget i 2020.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. To sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er noe misfarging i fuger.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område og på kun deler av fliser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging i fuger.

Det er funnet bom bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område og på kun deler av fliser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av to benkeskap med glatte fronter. Speil over én servant. Veggskap med speilfronter og belysning over én servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, to servanter, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot naboleilighet, kjøkkeninnredning og mot sjakt, hvor det ikke er egnet for hulltaking.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 312
LOHØGDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LOHØGDA 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 21. januar kl. 12:00 og lukker 24. januar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/312

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Manuelle stemmesedler kan legges i hvit postkasse utenfor Kristins vei 39 (på kortveggen).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av tellekorps og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Mobilnøkkel
5. Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri
6. Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

Med vennlig hilsen,
Styret i LOHØGDA 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår midlertidig styreleder Mari Askjer som møteleder.

Forslag til vedtak

Mari Askjer er valgt.

Sak 2

Valg av tellekorps og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å telle manuelle stemmer og signere protokollen

Styrets innstilling

Styret foreslår andelseier Mariann Hauge og Knut Røli som tellekorps og protokollvitner.

Forslag til vedtak

Mariann Hauge og Knut Røli 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

Mobilnøkkel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjære andelseiere

Vi foreslår å installere et digitalt nøkkelsystem. Dette vil gi alle beboere som benytter seg av systemet mer fleksibilitet og enklere tilgang til oppgangs dørene. Nøkkelsystemet er et supplement til de tradisjonelle nøklene til inngangsdørene i oppgangene, som fortsatt vil fungere for de som foretrekker å bruke dem. Andelseiere som ønsker det, vil få muligheten til å installere det digitale nøkkelsystemet på sin egen inngangsdør.

Fordeler med Mobilnøkkel

- **Mulighet for bedre sikkerhet**: Mobilnøkkelsystemet gir bedre kontroll over hvem som har tilgang til bygningene. Det er enkelt å deaktivere en mobilnøkkel hvis en telefon blir mistet eller stjålet.
- **Bekvemmelighet**: Ingen bekymringer om å miste eller glemme nøkkelen. Mobilnøkkelen er alltid med deg på telefonen.
- **Kostnadseffektivt**: Reduserer behovet for å lage nye nøkler og bytte låser ved tap av nøkler.
- **Miljøvennlig**: Mindre behov for fysiske nøkler og låser betyr mindre avfall og ressursbruk.

Hvordan fungerer det?

- Hver andelseier vil få en unik digital nøkkel som kan brukes via en app på smarttelefonen.
- Systemet er enkelt å bruke og krever minimal opplæring.
- Vi vil sørge for at det er støtte tilgjengelig for de som trenger hjelp med å sette opp og bruke systemet.

Kostnader og finansiering

- Ingen investeringskostnad (0 kroner) for installasjon på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle), grunnet en gunstig avtale gjennom Obos OpenNet.
- Rabattert pris det første og andre året. **8,50 kr per leilighet per måned** første året og **17 kroner per måned** andre året. Totalkostnaden blir 79.254 kroner første året og 158.508 kroner andre året. Månedsprisen er vanligvis 20 kr per leilighet.
- Abonnementsprisen og vedlikehold av nøkkelsystemet vil bli dekket gjennom borettslagets driftsbudsjett.
- Vi har undersøkt flere leverandører, men valgt Mobilnøkkelen som leverandør. Da det er deres tilbud som gir best verdi for pengene.
- Borettslaget signerer en avtalen med Mobilnøkkel for to år.
- Maskinvaren som installeres i forbindelse med Mobilnøkkel er borettslagets eiendom. Etter avtaletiden kan andre leverandører med samme tjeneste benyttes på samme maskinvare.

Inkluderte tjenester

- **Nøkkeldeling**: Beboerne kan enkelt dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre via appen Unloc.
- **Automatisk eierskifte**: Når en beboer flytter ut, mister vedkommende nøkkeltilgang automatisk. Når en ny beboer flytter inn, ligger nøkkelen allerede aktivert i appen.
- **Kontrollsenter for styret**: Styret kan enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor. Styret kan også fjerne tilganger med ett enkelt tastetrykk.

Se https://www.youtube.com/watch?v=KzTtOvUqOBc&themeRefresh=1 for mer informasjon om Mobilnøkkel (tidligere Obos Nøkkelen).

Tilbakemeldinger fra andre boligselskap:

- Andre borettslag setter stor pris på færre fysiske nøkler på avveie og automatisk eierskifte.
- Mobilnøkkel gir styret og beboerne en mer sømløs hverdag, og de som fortsatt ønsker å bruke den tradisjonelle nøkkelen kan naturligvis gjøre det.
- Åpner for at det er mulig å få satt pakker og matkasser innen for oppgangsdøren. Dersom andelseiere velger løsningen for egen leilighet er tilbakemeldingen, at blant annet gjester kan slippes helt inn i leiligheten uten fysisk nøkkel.

Vi håper at dere ser de mange fordelene med dette prosjektet.

*__De gamle nøklene vil fortsatt fungere, så fremst låsesylider ikke byttes ut__. *Installering av digitalt låsesystem på egen inngangsdør er et tilvalg den enkelte andelseier selv bestille og betaler.* __Styret skal ikke ha tilgang til__ *inngangsdørene til leiligheter som velger å installere utstyret på privat inngangsdør.*

Styrets innstilling

Styret mener tilbudet er av en slik karakter at det er interessant å høre med andelseierne, da vi har fått rabatt på både installering og månedspris. Styret ser også på Mobilnøkkel som en oppgradering fra dagens nøkkelsystem. Dette gjør at vi ønsker å gå til generalforsamlingen før vi setter Mobilnøkkel i bestilling.

Forslag til vedtak

Installere Mobilnøkkel på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle) med priser i henhold til tilbudet gitt av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.

Vedlegg

1. Særavtale mobilnøkkel Lohøgda borettslag.pdf

Sak 5

Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkel på dørene inn til fellesvaskeriene. Totalt utgjør dette 27 dører (ikke 28 som i vedlegget). Pris per dør er 5600 kroner. En totalkostnad på 151.200 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

* *Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.*

Styrets innstilling

Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak

Mobilnøkkel installeres på dører til fellesvaskeri i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

Vedlegg

2. Dører vaskeri.pdf

Sak 6

Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkelen på garasjeporter. Totalt utgjør dette 118 garasjeporter. Pris per port er 3640 kroner. En totalkostnad på 408.280 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

* *Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkelen*

Styrets innstilling

Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak

Mobilnøkkel installeres på garasjeporter i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

Vedlegg

3. Garasjeporter.pdf



Tilbud på mobilnøkler fra OBOS

Særavtale 0312 Lohøgda Borettslag

Mobilnøkler fra OBOS

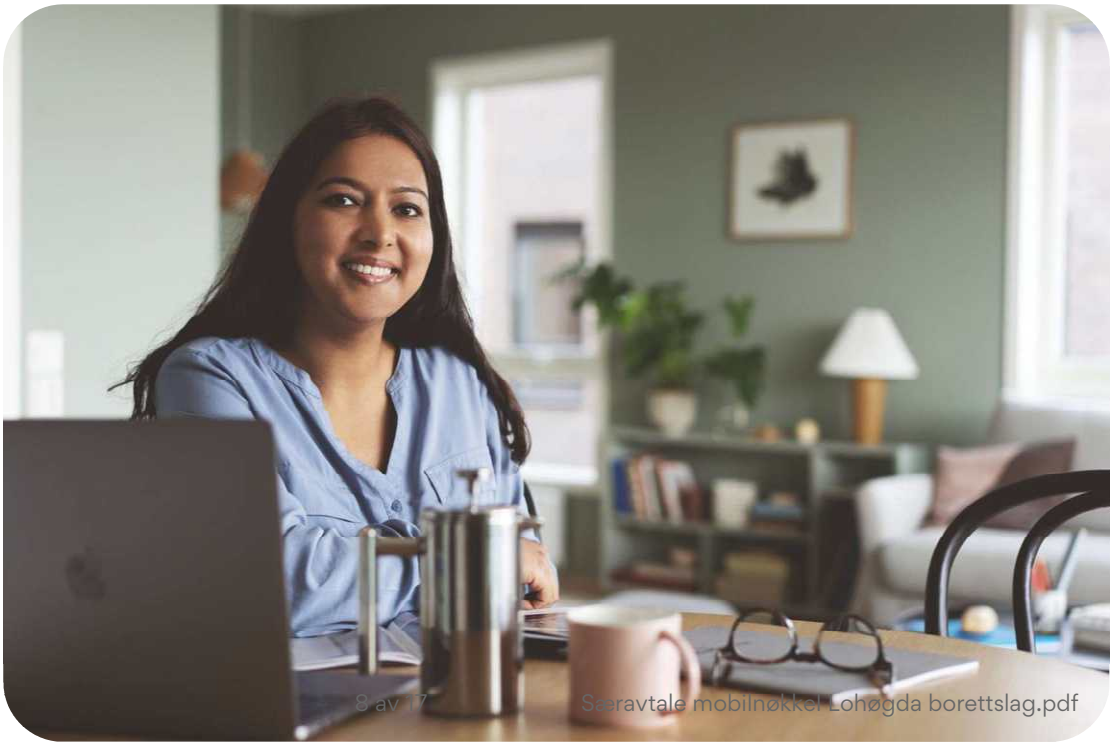
Hundrevis av boligselskaper bruker i dag mobilnøkler fra OBOS. Med mobilnøkler kan beboerne i boligselskapet åpne fellesdører, garasjeport og private leilighetsdører med en app på mobilen. Det gjør hverdagen enklere for beboerne, er sikrere enn fysiske nøkler, og reduserer tid og kostnader for styret. Ikke rart dette systemet leveres på alle OBOS' nybygg. Nå tilrettelegger OBOS for at også dere kan modernisere låssystemet deres.

«Pose og sekk!»

OBOS' digitale låssystem installeres som et supplement, og benyttes parallelt med deres eksisterende lås og nøkkel-løsning. Det betyr at den vanlige nøkkelen eller brikken vil fungere som før dersom noen fortsatt vil bruke den.

Reduserte kostnader og økt sikkerhet

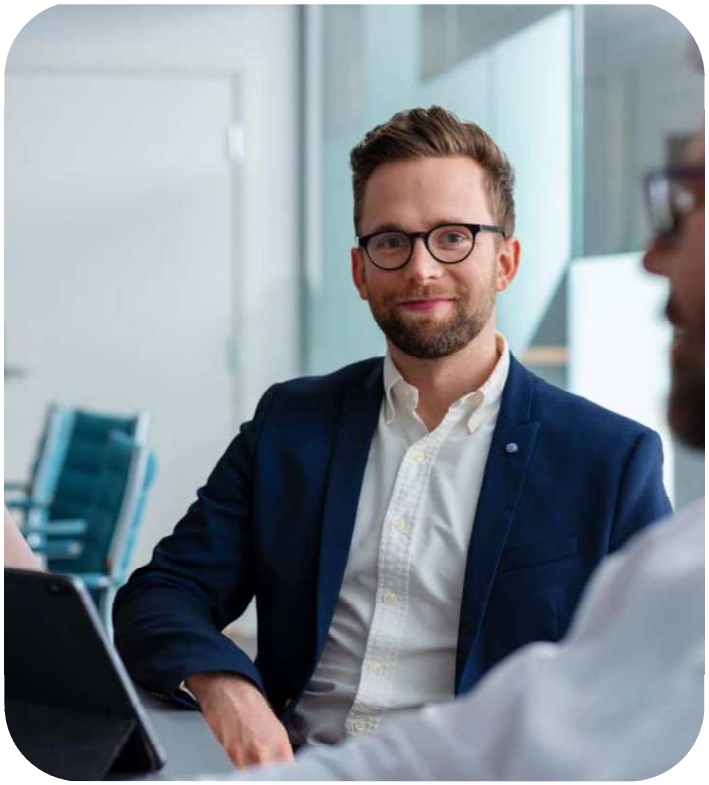
En mobilnøkkel er enkel å bruke og kan ikke mistes på samme måte som fysiske nøkler. I tillegg reduseres mekanisk slitasje. Boligselskapet sparer dermed kostnader knyttet til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp. Velg mobilnøkler også for sikkerhets skyld!



Inkluderte tjenester

Kontrollsenter på Styrerommet

Det kan være krevende å kontrollere antall fysiske nøkler i et boligselskap. Endelig kan styret slippe inn håndverkeren, trappevask eller andre service- og tjenesteaktører uten å være fysisk tilstede, eller dele ut nøkler. I OBOS-nøkkel menyen på styrerommet har styret tilgang på kontrollsenteret.



Automatisk eierskifte

Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting. Når en beboer flytter ut mister vedkommende nøkkeltilgang, og når en beboer flytter inn ligger nøkkel allerede aktivert i appen.



Fremtidsrettet infrastruktur

Brukes av godkjente tjenesteleverandører for varelevering, postpakker og hjemmetjeneste, og man trenger ikke være hjemme for å slippe de inn. OBOS har gjennomført pilotprosjekter med bl.a Oda og Postnord, og her er det mye spennende på gang.

Nøkkeldeling

Beboerne kan enkelt dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre. De kan for eksempel gi en permanent nøkkel til familien, mens håndverkeren som skal fikse vaskemaskinen kan få en midlertidig nøkkel som kun fungerer den aktuelle dagen. Alt dette styres enkelt fra appen Unloc, eller via Styrerommet.



Kostnad:

På bakgrunn av størrelsen på deres boligselskap samt avtale med OBOS Nett får Lohøgda Borettslag tilbud om full-subsidiering på 94stk oppgangsdører, samt en dør til selskapsrom. I tillegg også halv månedspris i ett år. (Forutsetter avklaring innen 30.11.2024)

Ved installasjon på andre dører f.eks vaskeridører og garasjeporter vil ikke månedsprisen berøres. (For installasjonskostnad på ytterligere dører, se tilbud fra Oslo Låsservice) Dere velger selv om og når dere vil supplere med flere dører.

Månedspris pr. leilighet ink mva

8,50kr

(17kr fom år to)

Tilbud 3326

Tilbudsdato: 28.10.2024
Gyldig til: 27.11.2024
Vår referanse: Erling
Deres referanse: Andreas Myrstad
Rekvisisjon:
Prosjekt: 20413

102229
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Pb 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO
NORGE

Tilbudsdato	Gyldig til	Sum å betale
28.10.2024	27.11.2024	919 356,25

Kristins Vei 19

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Port 118 stk				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid	118 Stk	3 460,00		408 280,00
KABEL 8 LEDER (100 METER)	118 Stk			
Festematriell/kabelkanal 2meters lengde	118 Stk			
Koblingsboks AP 9 hvit, IP65	59 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	118 Time			
Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten				
Oppgangsdører 94 stk				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid Ferdig montert	94 Stk	1 620,00		152 280,00
4100/4 - Mini likeretter - AC til DC / Max 1A	94			
Vaskeri 27 stk / Utleie lokale 1 stk				
Touch Pro Ultimate Black Nimly. Ferdig montert	28 Stk	5 600,00		156 800,00
Connect Module Nimly	28 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	28 Time			
Transport / Servicebil Oslo	25 Stk	650,00		16 250,00

Tilbud 3326

Tilbudsdato: 28.10.2024
Gyldig til: 27.11.2024
Vår referanse: Erling
Deres referanse: Andreas Myrstad
Rekvisisjon:
Prosjekt: 20413

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Kostnad for bom passering	25 Stk	75,00		1 875,00

Port
Her monteres Danalock releet utenfor porten i boks. Det trekkes kabel fra styreenheten til hver port i hver garasje og ut til boks på vegg. Denne plasert mellom to garasjeporter.
Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten

Oppgangsdører
Her monteres Danalock rele rett inn i Porttelefontablået på vegg
Forbehold om at eksisterende lås og beslag brukes videre, at dette fungerer som det skal.

Vaskeri / Utleie lokale.
Det er tilbudt montering av Nimly Touch Pro
Stilren og velutstyrt smartlås i skandinavisk kvalitetsutførelse med fingeravtrykksleser, berøringspanel, kode, nøkkelbrikker, enkel montering og mulighet for tilkobling til smarthjemsystemer.
https://nimly.no/vare-produkter/

Connect Module må benyttes for å koble til Obos APP
Lar deg koble din smartlås til vår Connect Gateway for oppkobling til nimly connect appen eller andre komptable smarthjemssystemer for betjening i din foretrukne smarthjemsapp. (Unloc / Obos app)
https://nimly.no/product/connect-module-no/

Parkeringskostnad tilkommer, der annet ikke er avtalt.

Oslo Låsservice AS forbeholder seg salgspant i levert vare inntil disse er fullt ut betalt i henhold til pantelovens bestemmelser om avtalepant i løsøre: LOV 1980-02-08 nr 02: Lov om pant, § 3-1 t.o.m. § 3-22, renter og omkostninger vil komme i tillegg etter gjeldene satser, ved betaling etter forfall. Ting som er beheftet med salgspant, kan ikke avhendes / håndpantsettes / sammenføyes og kjøperen har ikke rett til å selge varen videre før den er betalt fullt ut.

Sum eks mva	735 485,00
+ 25% m.v.a. av kr 735485	183 871,25
Totalsum	**919 356,25**

Tilbud 3326

Tilbudsdato: 28.10.2024
Gyldig til: 27.11.2024
Vår referanse: Erling
Deres referanse: Andreas Myrstad
Rekvisisjon:
Prosjekt: 20413

102229
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Pb 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO
NORGE

Tilbudsdato	Gyldig til	Sum å betale
28.10.2024	27.11.2024	919 356,25

Kristins Vei 19

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Port 118 stk				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid	118 Stk	3 460,00		408 280,00
KABEL 8 LEDER (100 METER)	118 Stk			
Festematriell/kabelkanal 2meters lengde	118 Stk			
Koblingsboks AP 9 hvit, IP65	59 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	118 Time			
Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten				
Oppgangsdører 94 stk				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid Ferdig montert	94 Stk	1 620,00		152 280,00
4100/4 - Mini likeretter - AC til DC / Max 1A	94			
Vaskeri 27 stk / Utleie lokale 1 stk				
Touch Pro Ultimate Black Nimly. Ferdig montert	28 Stk	5 600,00		156 800,00
Connect Module Nimly	28 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	28 Time			
Transport / Servicebil Oslo	25 Stk	650,00		16 250,00

Tilbud 3326

Tilbudsdato:	**28.10.2024**
Gyldig til:	**27.11.2024**
Vår referanse:	**Erling**
Deres referanse:	**Andreas Myrstad**
Rekvisisjon:	
Prosjekt:	**20413**

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Kostnad for bom passering	25 Stk	75,00		1 875,00

Port
Her monteres Danalock releet utenfor porten i boks. Det trekkes kabel fra styreenheten til hver port i hver garasje og ut til boks på vegg. Denne plasert mellom to garasjeporter.
Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten

Oppgangsdører
Her monteres Danalock rele rett inn i Porttelefontablået på vegg
Forbehold om at eksisterende lås og beslag brukes videre, at dette fungerer som det skal.

Vaskeri / Utleie lokale.
Det er tilbudt montering av Nimly Touch Pro
Stilren og velutstyrt smartlås i skandinavisk kvalitetsutførelse med fingeravtrykksleser, berøringspanel, kode, nøkkelbrikker, enkel montering og mulighet for tilkobling til smarthjemsystemer.
https://nimly.no/vare-produkter/

Connect Module må benyttes for å koble til Obos APP
Lar deg koble din smartlås til vår Connect Gateway for oppkobling til nimly connect appen eller andre komptable smarthjemssystemer for betjening i din foretrukne smarthjemsapp. (Unloc / Obos app)
https://nimly.no/product/connect-module-no/

Parkeringskostnad tilkommer, der annet ikke er avtalt.

Oslo Låsservice AS forbeholder seg salgspant i levert vare inntil disse er fullt ut betalt i henhold til pantelovens bestemmelser om avtalepant i løsøre: LOV 1980-02-08 nr 02: Lov om pant, § 3-1 t.o.m. § 3-22, renter og omkostninger vil komme i tillegg etter gjeldene satser, ved betaling etter forfall. Ting som er beheftet med salgspant, kan ikke avhendes / håndpantsettes / sammenføyes og kjøperen har ikke rett til å selge varen videre før den er betalt fullt ut.

Sum eks mva	735 485,00
+ 25% m.v.a. av kr 735485	183 871,25
Totalsum	**919 356,25**

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 21.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.01.25
Selskapsnummer: 312 **Selskapsnavn:** LOHØGDA 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

Mari Askjer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av tellekorps og protokollvitner

Mariann Hauge og Knut Røli er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Mobilnøkkel

Installere Mobilnøkkel på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle) med priser i henhold til tilbudet gitt av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri

Mobilnøkkel installeres på dører til fellesvaskeri i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

Mobilnøkkel installeres på garasjeporter i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

☐ For

☐ Mot

**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.

Skatteetaten

Dato
30.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 850 429 162 Andelsnr 597

Eiendommens adresse:

Kristins vei 32, 0669 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 076 792
Som sekundærbolig:	kr 4 307 168

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

2769

Endring av offentlig gangvei (vei 9425) i vestre del av Tveita boligområde, gnr.140 bnr.8 m.fl. Endring av stadfestet regulering for Tveten og del av Nedre Hellerud (S-951).Tidligere regulering som er i strid med nærværende regulering oppheves.

2769 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.01.1969
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 196902897
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 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

Retur:
El-Tilsynet AS
Ringeriksveien 158
1339 VØYENENGA

Saksnummer	5118022
Pinkode	9019
Dokumentdato	11.12.2019
Kontrolldato	11.12.2019
Målernummer	7359992899650126
Inspektør	Erik Røe
Nettkunde	Linda Irene Brodahl Leihne

Linda Irene Brodahl Leihne
Kristins Vei 32
0669 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 11.12.2019 i Kristins vei 32, etasje 3, leilighet H0303, 0669 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Spørsmål kan rettes til El-Tilsynet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@hafslund.no**. Eventuelt på telefon **67 18 02 22 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5118022.

Generelle kommentarer:

Denne rapporten gjelder også kontroll av nytt elektrisk anlegg, utført av ELECTRO-VAKTA AS, og omfatter det elektriske anlegget på trukket om alle kurser, samt lagt opp 4 nye til oppvask, stekeovn, vvb og stikk kjøkken. montert belysning levert av kunde..

Med vennlig hilsen
El-Tilsynet AS

Erik Røe
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16.
Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Hafslund Nett AS.

For å lese om Hafslund Nett sin behandling av personopplysninger se:
hafslundnett.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/hafslundnett/

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Vedtekter

for Lohøgda borettslag org nr 850 429 162
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. mai 2006
med endringer 3. juni 2013, 2. juni 2014, 3.juni 2015, 31.mai 2017, 27. mai 2020 og 30. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lohøgda 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) Lohøgda Borettslag er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

(6) Andelseier skal få utlevert 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 pkt. 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

(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, balkongavskjerming, skilter mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Søknad om innglassing av balkong skal godkjennes av styret før igangsetting.

4-4 Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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, elektrisk anlegg (etter sikringsskap), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, elektrisk anlegg (etter sikringsskap), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, samt innvendige dører med karmer. I de tilfeller der beboer mister nøkkel og må skifte lås, dekkes kostnaden av beboer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Dette gjelder også varmtvannsbereder (fra det tidspunkt disse flyttes til fellesareal).
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, ytterdører til boligen (oppgangsdør), sikringsskap, entrédører, defekte låser i entrédør, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, samt varmtvannsbereder (fra det tidspunkt disse flyttes til fellesareal).

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader (tidligere husleie)
(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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg (tidligere oppsigelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

19670

Forslag til endret reguleringsplan for offentlige gangveier på Tveita, gnr.140 bnr.8 m.fl.

19670 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.06.1970
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197002537
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 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

Samsvarserklæring

Firmainformasjon

Navn
LYSGLIMT ELEKTRO AS

Organisasjonsnummer
994734474

Email
post@lysglemtelektro.no

Telefon
66 80 40 00

Adresse
Sofiemyrveien 6

Postnr.
1412

Poststed
SOFIEMYR

Land
Norge

Kundeinformasjon

Kundenr.
1251

Navn
,

Email
lile@modulvegger.no

Telefon
45423837

Adresse
Kristins vei 32

Postnr.
0669

Poststed
OSLO

Land
Norge

Prosjektinformasjon

Prosjektnr.
1745

Startdato
11.12.2024

Sluttdato

Navn
Serviceordre 30633

Beskrivelse
Serviceordre 30633 - Montering av lampe

NELFO medlemsnr:
364066
Elvirksomhets-ID:
4022
Utarbeidet av:
Sm

ANLEGG

Utførelse

- ○ Nyanlegg
- ● **Mindre utvidelse**
- ○ Større utvidelse
- ○ Ombygging/rehabilitering
- ○ Vedlikehold

Prosjektering/utførelse

- ○ Prosjektering
- ● **Utførelse**

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
08.04.2024 | Daniel Hagen		

Dokumentasjon sendes:
◉ **Boligmappa.no** ○ E-post ○ Per post
Boligmappenummer:
Målernummer:
Påbegynt installasjon
Ferdigstilt installasjon
Utført iht. følgende forskrift:
Nek 2010
Beskrivelse:
Montert lampe over sofa styrt over plejd. Montert stikk under bryterpanel i stue.

ERKLÆRING:

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget. Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

FAGLIG ANSVARLIG/BEMYNDIGET PERSON:



Signert av: Christer Løken **Dato:**28.02.2025

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
08.04.2024 | Daniel Hagen		

Oslo

22964

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tveten skole. gnr.140 bnr.1 og bnr.8.

22964 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196402766

Vedtaksdato: 28.04.1964

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 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

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:
Kristins vei 32, 0669 Oslo
Gnr. 140, Bnr. 37, andelsnr. 597 i LOHØGDA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251040

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
