PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SIGRID UNDSETS VEI 5

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Førsteside av energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Innkalling til årsmøte m/ årsregnskap / budsjett

Protokoll fra årsmøte

Vedtekter og husordensregler

Byggemeldte tegninger

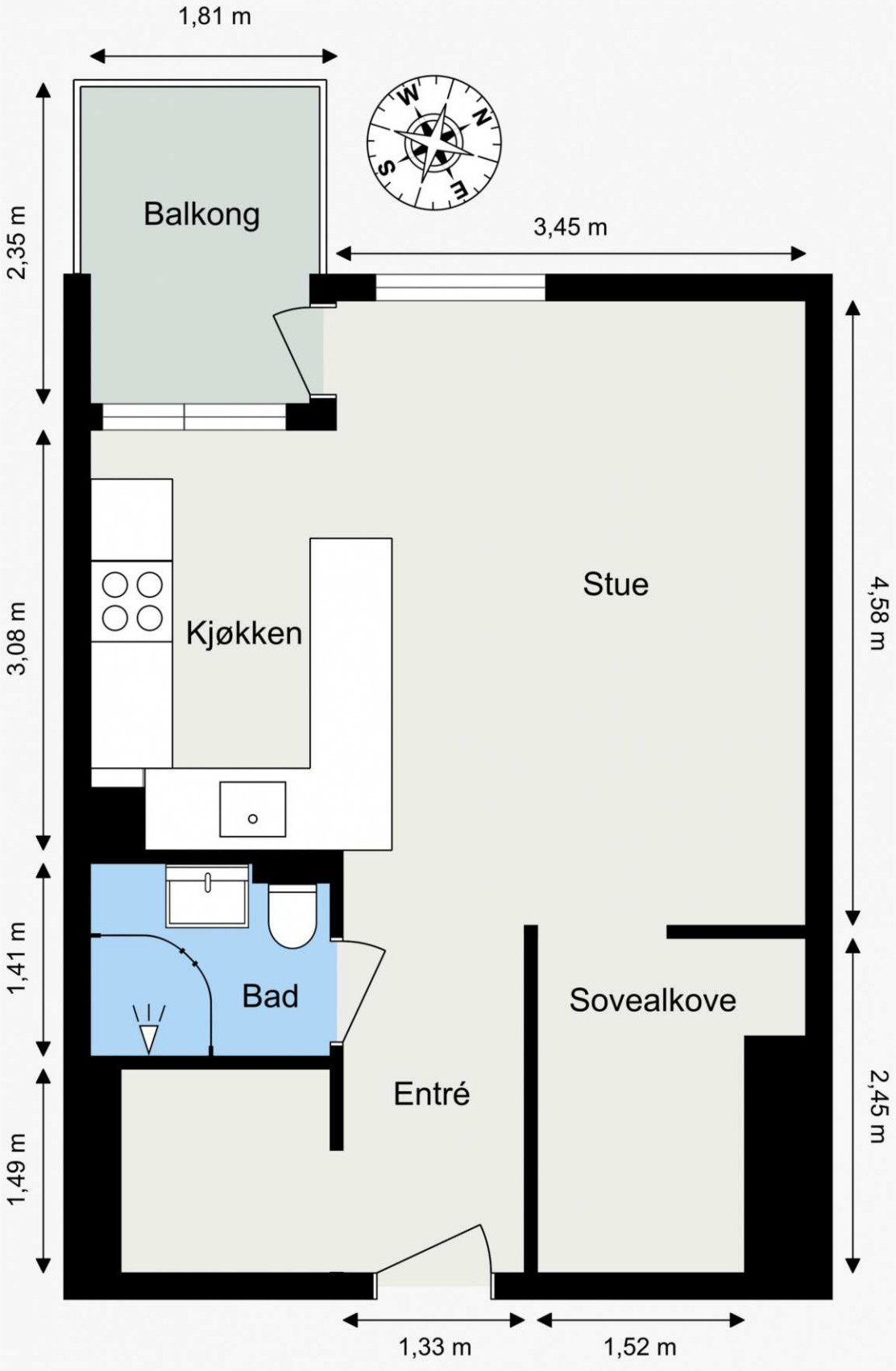
Ferdigattest

Byggemeldte tegninger

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



2. Etasje

Sigrid Undsets vei 5

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Sigrid Undsets vei 5, 0669 OSLO
OSLO kommune
gnr. 140, bnr. 31
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 06.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25302 **Referansenummer:** EW6236

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet med alkove og nordvestvendt balkong i bygningens 2. etasje, beliggende i etablert og veldrevet borettslag på Tveita, bydel Alna i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

IKEA kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2017 i regi av forrige eier.
Profilerte fronter med laminat/finer benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2015, i regi av borettslaget.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

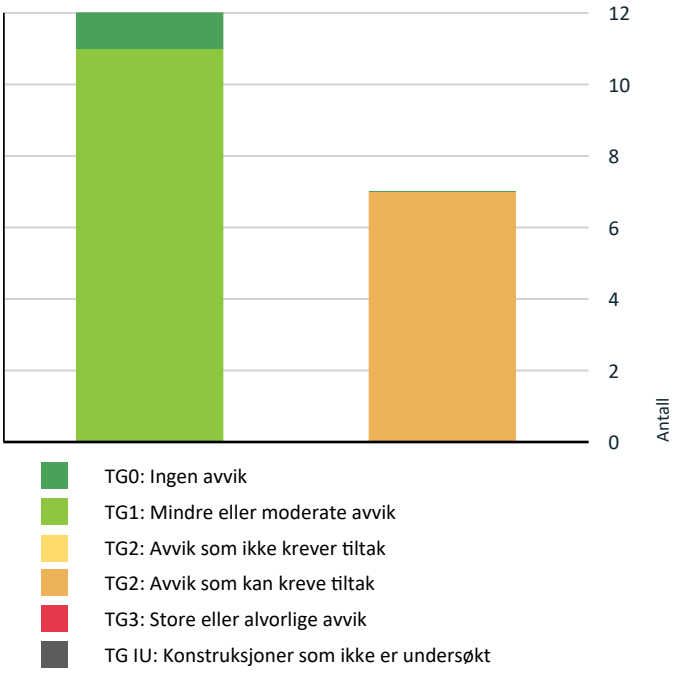
1-roms leilighet i 2. etasje:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til originale byggetegninger.
- Vegger er revet i entrè/gang og det er etablert en alkove med adkomst via stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å

Sammendrag av boligens tilstand

oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet i 2. etasje:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE:



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at det mangler ett glass på ett isolerglass ved kjøkkenet.

Ellers er vindusglass hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu på kjøkkenet må byttes

TG 2 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 1987.

–

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrèdør

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmer på betongdekke.
Rekkverk i stål, kledd med malt panel i trevirke. Rekkverkshøyde målt til ca. 109 cm.

Utelys er montert.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo og malte flater i felles oppgang.
Vinylbelegg i korridorer.
2 heiser til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flatt tak trolig tekket med papp/membran.

–

Bygningen ble oppført i 1965 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Tilstandsrapport

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Malt panel som himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling i alle rom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.
–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.
–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og i gang).
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsrapport

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdør til baderom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entrè/gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt, men antas å foreligge hos selskapet styret.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,27 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.
For å utelukke dette avvik bør det foretas nærmere undersøkelser som kan kreve inngrep i konstruksjonen.

Det ble borret hull i bakeforliggende vegg og det ble ikke påvist fukt der.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring. synlig membran i sluk.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017, opplyst av eier.
Profilerte fronter.
Benkeplate i laminat/finer, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (40 cm) og kjøle/fryseskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Normal bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal til innvendig sjakt/kanal over stekesone.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over wc.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Samt synlige vannrør på baderomsvegg.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 2 Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Tilstandsrapport

Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og sjekk for lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   2021 og 2024 Utført av meg (jobber som elektriker).
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

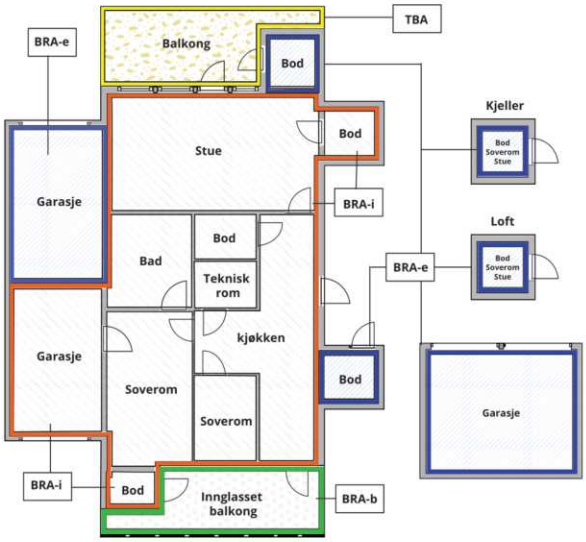
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1-roms leilighet i 2. etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	36			36	4
Kjeller (fellesareal)		1		1	
SUM	**36**	**1**			**4**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken, alkove		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til balkong med gulvareal på ca. 4 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 1 m².

Bod er merket med nr. 205.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- Vegger er revet i entrè/gang og det er etablert en alkove med adkomst via stue/kjøkken.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Arbeid utført:
2015/2016 - Rehabilitering av bad. Arbeid utført av: I regi av borettslaget.
2015 - Rehabilitering av sikringsskap. Arbeid utført av: I regi av borettslaget.
2017 - Kjøkken, gulv og tak. Arbeid utført av: tidligere eier.
2020 - Utskifting av ytterdør. Arbeid utført av: snekker i familien. Alt gjort etter regler og borettslaget sine retningslinjer.
2020 (desember) - Sparklet og malt langvegg i stue. Arbeid utført av: meg.
2021 - Byttet termostat til varmekabel på bad. Arbeid utført av: meg (jobber som elektriker).
2021 - Byttet downlights i stue til spotter. Arbeid utført av: meg (jobber som elektriker).
2023 - Byttet ut blandebatteriet til dusjen, men nytt dusjhode og slange. Ikke rørt noe med eksisterende røranlegg. Arbeid utført av: meg.
2024 - Byttet ut lys over speil på badet. Arbeid utført av: meg (jobber som elektriker).
2024 - Slipt og oljet benkeplate på kjøkken. Arbeid utført av: meg.
2024 - Montert ny stekeovn. Arbeid utført av: meg.
2025 - Fått montert fiber internett. Arbeid utført av: I regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
1-roms leilighet i 2. etasje:	36	0

Kommentar

1-roms leilighet i 2. etasje: I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Nichlas Sjølie Fladmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	31		0	18459.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sigrid Undsets vei 5

Hjemmelshaver
Lønnealleen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0205

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
205/LØNNEALLEEN BORETTSLAG	850508852	205	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Fladmo Nichlas Sjølie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	8 400	13 508	*31.12.2024*	144 026	*02.10.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms leilighet med alkove og nordvestvendt balkong i bygningens 2. etasje, beliggende i etablert og veldrevet borettslag på Tveita, bydel Alna i Oslo.
Barnevennlig område med flere idrettslag, fotballbaner, ballbinger m.m.
Kort gangavstand til Tveita senter med stort utvalg av forretninger og flere servicetilbud.
Barnehager, skoler, treningssenter og idrettsplass i nærheten.
God offentlig kommunikasjon, blant annet T-bane direkte til sentrum.
Kort avstand til Østmarka og Lutvann med gode tur- og rekreasjonsmuligheter hele året; bade- og fiskevann, turstier og lysløyper. Skiforeningen preparerer en del av lysløypene på vinterstid. Mangfold av fritidsaktiviteter for barn og unge i nærområdet som bl.a. skitrekk i Jerikobakken på Lindeberg, ridesenter ved Alnaparken, fritidsklubb på Trosterud, svømmehall på Furuset samt is- og håndballhall.

Om tomten

Felles eiet tomt på 18 459 m².
Pent opparbeidede fellesarealer med asfalterte internveier, gressplener, lekeapparater og sittegrupper samt variert beplantning.

Borettslaget har ca. 60 parkeringsplasser utenfor hver blokk som leies ut etter evt. ventelister.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 894,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1965 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Borettslaget består av 207 andelsleiligheter fordelt på 3 høyblokker.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1964 og tomten ble kjøpt i 1986.
Fellesvaskeri i bygningen.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1167973			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.08.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.08.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.10.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	06.10.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EW6236

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250201

Selger 1 navn
Nichlas Sjølie Fladmo

Gateadresse
Sigrid Undsets vei 5

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250201

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av bad 2015/2016
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rehabilitering av bad 2015/2016

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hovedtavler i 2013 og rehabilitering av sikringsskap i 2015.
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el anlegg utført av Hafslund i 2019

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

Document reference: 183250201

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250201

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: 183250201

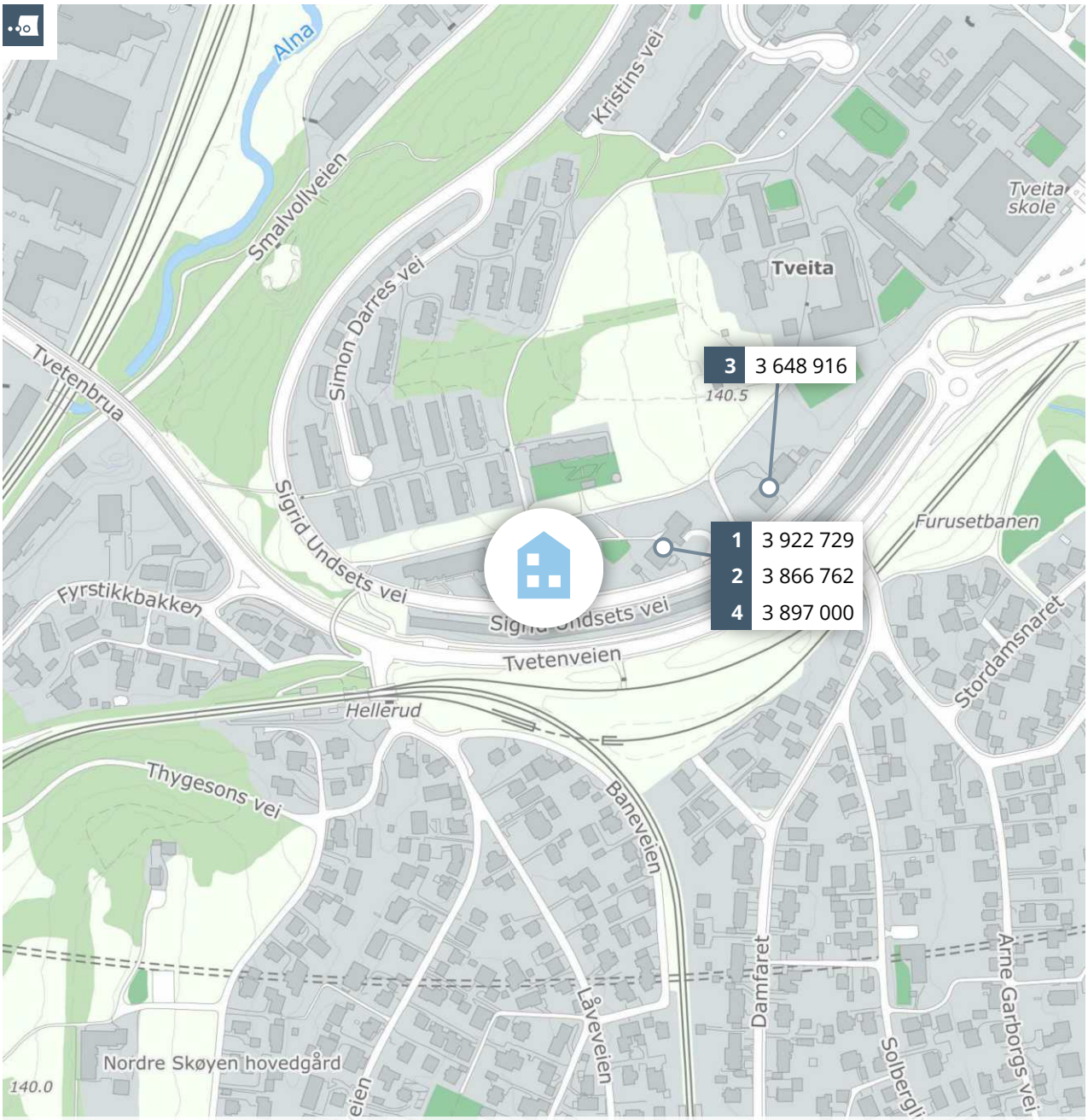
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nichlas Sjølie Fladmo	3261c41f6870ec5220fe29a2d08530223d7312f3	01.10.2025 18:30:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250201

- 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



Meglers verdivurdering

SIGRID UNDSETS VEI 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 08.10.2025

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: Petter Løsåmoen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigrid Undsets vei 5, 0669 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 140 BNR 31 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TVEITA

Verdivurdert til

3 500 000

144 026	3 644 026	101 223
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	1 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	3 895
Formue	13 508
Soverom	-
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sigrid Undsets vei 3 34 m² 1964 7. etg 1 sov	23.04.2025	3 500 000	**3 775 000**	147 729	3 922 729	**115 374**
2	Sigrid Undsets vei 3 34 m² 1963 9. etg - sov	08.08.2025	3 750 000	**3 720 000**	146 762	3 866 762	**113 728**
3	Sigrid Undsets vei 1 36 m² 1965 2. etg - sov	24.06.2025	3 500 000	**3 500 000**	148 916	3 648 916	**101 359**
4	Sigrid Undsets vei 3 34 m² 1964 3. etg - sov	28.02.2025	3 300 000	**3 750 000**	147 000	3 897 000	**114 618**

Lys og tiltalende 1-roms med en nordvestvendt balkong som vender mot tilbaketrukket og parkmessig fellesområde. Innvendig oppleves boligen velholdt med tidsriktige overflater, samt moderne oppgraderinger utført i nyere tid.

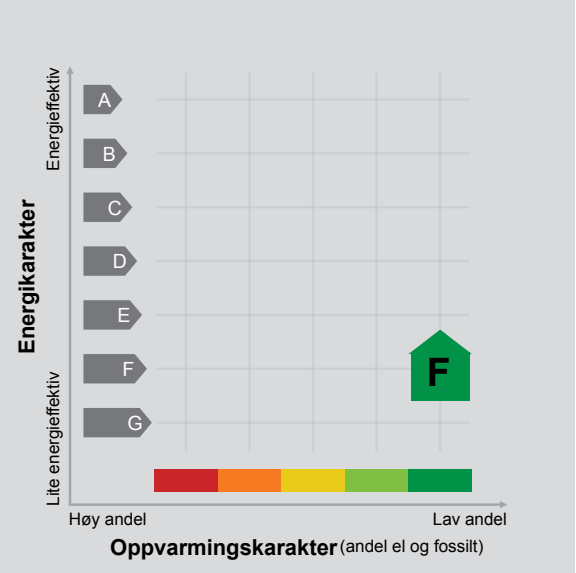
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

ENERGIATTEST

Adresse	Sigrid Undsets vei 5
Postnummer	0669
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80298706
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-175425
Dato	01.10.2025



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

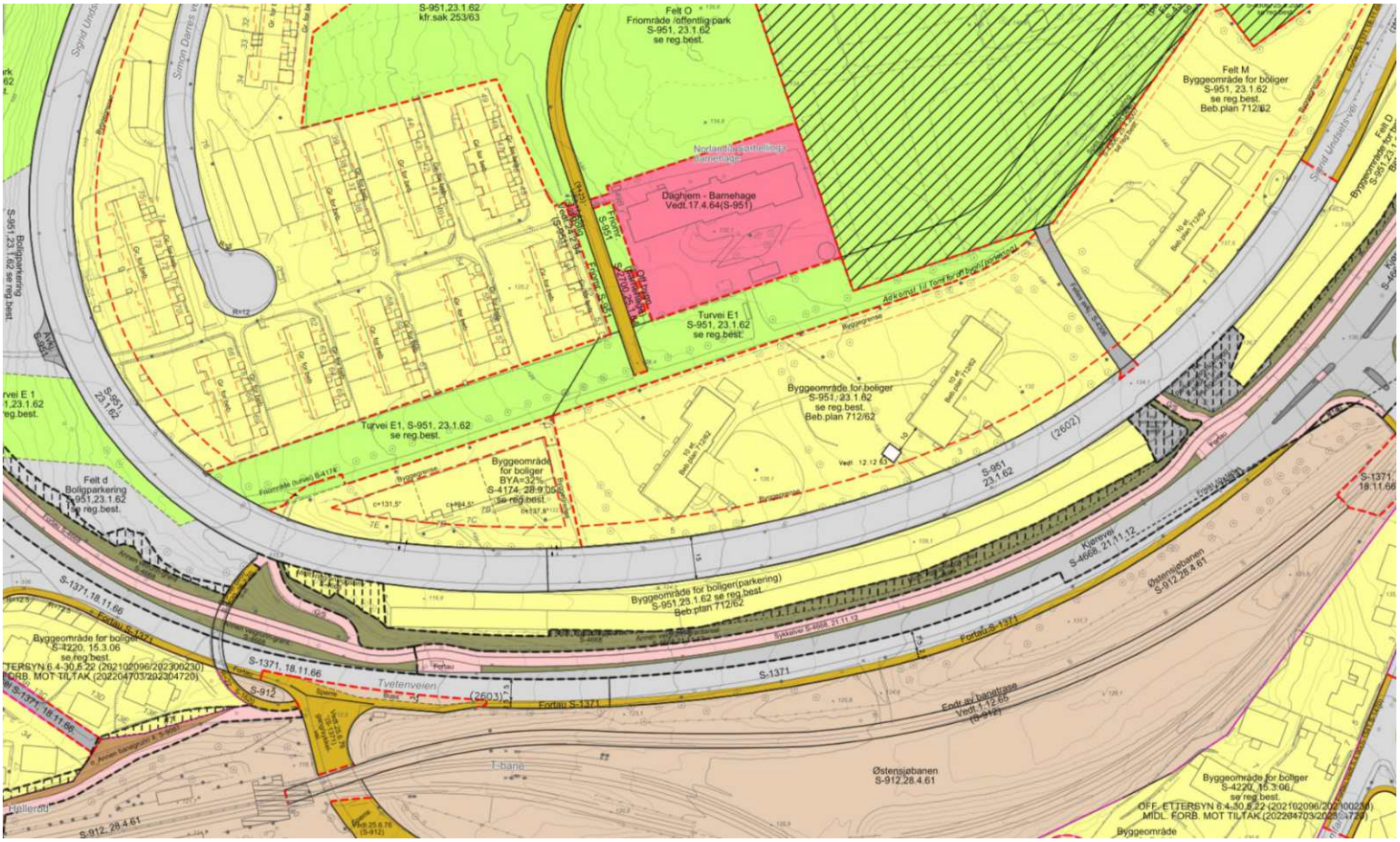
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


S-951,23.1.62
kfr.sak 253/63
Felt O
Friområde /offentlig park
S-951, 23.1.62
se reg.best.
Felt M
Byggeområde for boliger
S-951, 23.1.62
se reg.best.
Beb.plan 712/62
Daghjem - Barnehage
Vedt.17.4.64(S-951)
Turvei E1
S-951, 23.1.62
se reg.best.
Turvei E1, S-951, 23.1.62
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-951, 23.1.62
se reg.best.
Beb.plan 712/62
Byggeområde
for boliger
BYA=32%
S-4174, 28.9.05
se reg.best.
Felt d
Boligparkering
S-951,23.1.62
se reg.best.
Byggeområde for boliger(parkering)
S-951,23.1.62 se reg.best.
Beb.plan 712/62
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.8.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Tvetenveien
(2603)
(2602)
T-bane
Østensjøbanen
S-912.28.4.61
Kløverveien
S-4668, 21.11.12
S-1371, 18.11.66
S-1371
S-912
Fortau S-1371
Fortau
Sperre
Vedt.25.8.76
(S-912)
Endr.av banetrase
Vedt.1.12.65
(S-912)
Byggeområde

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Jimmy Phan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250201 . Vår ref.: 0310-1-205 Dato: 02.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lønnealleen Borettslag
Organisasjonsnr:	850508852
Andelseier:	Fladmo, Nichlas Sjølie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	205
Adresse:	Sigrid Undsets Vei 5, 0669 OSLO
Andelsnummer:	14
Gnr.	140
Bnr.	31

Borettsinnskudd: Kr. 8 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1167973.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Endring felleskostnader: Ordinære felleskostnader redusert fra juni 2025 som følge av bortfall av TV-tjenester (sak 18 på ordinær generalforsamling). Utgjør ca kr 350/mnd for 1-roms, ca kr 550/mnd for 2 roms og ca kr 650/mnd for 3 roms). Endring felleskostnader: Samtidig ble innført et tillegg for bredbånd kr 159/mnd pr boenhet. Kapitalkostnader: Øker/reduseres automatisk ved renteendringer (etterskuddsvis og kvartalsvis) IN-ordning: Ja (men kun lån 93727001164) Avregning radiatorvarme og varmtvann: Målere fra Brunata. Avregning skjer pr. 31.12 hvert år. Rehabilitering/større vedlikehold: Fasadeproblemer tegl. Har planer om andre energiløsninger, da pellets er på vei ut. Se årsrapport for 2023 Parkering: Etter evt. ventelister. Følger ikke leiligheten ved salg Bod følger leiligheten: Ja. Mulighet for å leie ekstra kjellerbod Kabel-TV/bredbånd: Ja (Telia). Dekoder og utstyr skal følge leiligheten ved salg Hjemmeside: www.vibbo.no/lonnealleen Vaktmester: Bygårdsservice AS Ved innflytting: Ta kontakt med styret for å låne nøkkel slik at man midlertidig sperrer heisen mens man laster inn flyttegods Generelt: Takareal anses ikke som fullverdige takterrasser slik de fremstår i dag, selv om de kan benyttes som det

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	93727001164
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	8 014 370,00
Innfrielsesdato:	30.01.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	93727002918
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	35 564 090,00
Innfrielsesdato:	30.09.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 3 894,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann & fyring	1 000,00	
Lån nr: 9372700116; IN lån 1 - Akonto renter	131,71	
Lån nr: 9372700116; IN lån 1 - Akonto avdrag	490,65	
Felleskostnader	2 272,00	

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:	824,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 842,-
Annen formue:	13 508,-
Gjeld:	152 741,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	93727001164
Restsaldo:	28 736,64
Kapitalkostnader:	583,31

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	93727002918
Restsaldo:	115 289,05
Kapitalkostnader:	3 117,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 144 025,69,-, 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/Tommy Gripp Lund, e-post: lonnealleen@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 310
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LØNNEALLEEN 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 31. mars kl. 22:00 og lukker 3. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/310

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Nytt av året er at vi gjennomfører digitalt årsmøte (som under koronapandemien). Erfaringen er at deltakelsen blir høyere, da man får med seg hjemmesittere og de som er opptatt dagen det er generalforsamling.

Selve avstemmingen skjer på Vibbo, men vi gjennomfører et beboermøte slik at man har mulighet til å stille spørsmål til det som står i innkallingen.

Beboermøte avholdes mandag 31. mars 2025 hvor vi går gjennom årsrapport, regnskap og innkomne forslag.

Sted: Godlia Velhus (kino), Damfaret 25

Tidspunkt: Kl. 18:00

De som ikke har anledning til å stemme via Vibbo, kan bruke manuell stemmeseddel. Denne finner du bakerst i innkallingen.

Manuelle stemmesedler legges i styrets postkasse (i hver blokk i inngangspartiet) innen fristen 3. april kl. 22:00.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Fastsettelse av honorarer

7. Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)

8. Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)

9. Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)

10. Innføring av betalingsløsning i vaskeriene

11. Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.

12. Åpne styremøter

13. Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag

14. Utbedring av uteareal og grillplass

15. Endring av husordensreglene punkt 2

16. Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4

17. Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

18. Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber

19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

21. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i LØNNEALLEEN 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
Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder

Forslag til vedtak
Erik Braathen (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Daniel Nesje og Sven Dierkes velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Daniel Nesje og Sven Dierkes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets honorar har vært svakt økende de siste årene. Det vises til styrets årsberetning der det dokumenteres at styret har jobbet med mange viktige saker og som har krevd stor innsats fra styret. Styret har et stort og personlig ansvar for å drifte borettslaget på en forsvarlig måte og dette gjøres på deres fritid.
Det er videre planlagt med viktige og ressurskrevende saker i 2025 som fasadeutbedring, utredning av drenering for alle blokkene, internvarmesystem mellom blokkene, takene må utbedres/vedlikeholdes basert på kartleggingen utført i 2024, utredning og beslutninger om energitiltak, som en følge av energikartleggingen gjennomført i 2024, og andre saker som generalforsamlingen eventuelt beslutter i år.
For å gjøre dette på en forsvarlig og korrekt måte kreves det ytterligere tid og ressurser fra styret, samt det meransvaret som pålegges de i styret.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen øker styrets honorar for det arbeidet som gjøres for borettslaget beste og meransvaret de større sakene gir.

Forslag til vedtak

Styret innvilges et honorar pålydende totalt kr 350 000,-.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 9 000.

Sak 7

Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag står følgende:

«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 antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.»

Styrets innstilling

Det er forbud mot å koble elektriske vifter til fellesanlegget i borettslag da dette kan forårsake spredning av brann, røyk og/eller andre forhold hos andre andelseiere. Det er derfor nødvendig med en presisering av vedtektene for å hindre at dette kan misforstås.

Forslag til vedtak

Punkt 4-3 (2) tillegges følgende tekst: «Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig.»

Sak 8

Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag står følgende:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.«

Styrets innstilling

Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i flere andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold innenfor egne vegger, også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegger også den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong jf. vedtektene punkt 5-1 (3) som lyder: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

For at styret skal sikre at vedlikehold og utskifting gjennomføres uten skade for fellesanlegget og andre andelseiere må det innføres en kontroll på hva som skal gjennomføres av tiltak og at det utføres fagmessig. Dette er egentlig en presisering av dagens vedtekter og ikke en endring av vedtektene til disfavør den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak

Punkt 5-1 (2) endres til og tillegges følgende tekst: Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For skifting av rør, radiatorer og entrédører skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.«

Sak 9

Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag står følgende:
«Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

Styrets innstilling

Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold, også snømåking, innenfor egne vegger også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegger derfor den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong og må ved fjerning av snø sikre at det er forsvarlig å fjerne denne fra balkongen.

Forslag til vedtak

Punkt 5-1 (3) endres til: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og fjerne snøen på veranda, balkong og lignende.»

Sak 10

Innføring av betalingsløsning i vaskeriene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere stemt ned at det skal innføres betalingsløsning i vaskeriene. Å ha vaskerier i blokkene medfører til høyere felleskostnader for samtlige beboere, selv om det ikke er alle som bruker vaskeriene. Det er derfor ikke en rettferdig fordeling av felleskostnadene ved at samtlige er med på å betale for bruken av vaskeriene, når de selv ikke bruker det. Ved å innføre betalingsløsning i vaskeriene, der det betales for bruk av både vaskemaskinene og tørketrommelen, så vil de som bruker dette ta kostnaden for bruken og de som ikke bruker vaskeriene vil da ikke betale for dette gjennom felleskostnadene. Ved innføring av betalingsløsning vil styret ved neste styremøte vedta at samtlige vaskemaskiner skal erstattes med nye og mer effektive vaskemaskiner, slik at vaskeriene blir oppgradert til et mer moderne vaskeri, for de som da ønsker å bruke dette. Da de nye vaskemaskinene er mer moderne vil også sentrifugen bli fjernet.

De som skal bruke vaskeriet vil da måtte som en start betale kr 22,-for å bruke vaskemaskinen og kr 16,- for å bruke tørketrommelen. Prisene vil bli endret av styret, enten ned eller opp, avhengig av bruken og kostnadene for å ha vaskeriene.

Styrets innstilling
Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

Forslag til vedtak
Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

Sak 11

Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har vedtatt at tørkebåsene gjøres om sykkelgarasje/sykkelbod. På bakgrunn av nedfallet fra fasaden, så er tørkebåsene stengt og det vil derfor være uforsvarlig å gjøre de om til sykkelgarasje/sykkelbod før fasadene er i orden. Styret kan derfor ikke gjennomføre vedtaket fra generalforsamlingen før fasadene er utbedret og det er forsvarlig å bruke utearealet fullt ut.

Styrets innstilling
Vedtaket fra generalforsamlingen utsettes til det er kommet en avklaring på utbedring av fasaden. Saken fremmes eventuelt på nytt etter at saken vedrørende utbedring av fasaden fremmes generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Vedtaket utsettes på ubestemt tid da arbeidet vedrørende fasaden ikke er startet opp.

Sak 12

Åpne styremøter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På forrige generalforsamling ble det vedtatt at det skal gjennomføres åpne styremøter, slik at beboerne kan møte styret og ta opp eventuelle spørsmål og/eller avklaringer. Det ble kalt inn til 4 åpne styremøter i forrige periode og det var total 4 personer som møtte opp på disse møtene. Dette krever ekstra tid fra styret og oppmøtet svarer ikke for den tiden som settes av til det. Alle beboere kan nå styret enten gjennom Vibbo eller sende en egen e-post til styret for spørsmål, og gjennom dette er styret lettere tilgjengelig enn å ha åpne styremøter. Styret mener også at ved å informere hyppigere fra styret, så vil vi nå flere med informasjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår å avslutte praksisen med åpne styremøter og vil for neste periode ha som målsetning om å informere hyppigere om hva som skjer i borettslaget.

Forslag til vedtak

Det vil ikke bli gjennomført åpne styremøter i borettslaget, men at intensjonen er å informere beboerne så ofte som nødvendig.

Sak 13

Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber generalforsamlingen om at det kan, ved behov, gjennomføres informasjonsmøter fra styret vedrørende en utvikling/utbygging av eiendommen til borettslaget, så lenge dette kommer beboerne til gunst. Det vil ikke være rene informasjonsmøter fra eventuelle utbyggere.

Styrets innstilling

Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

Forslag til vedtak

Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

Sak 14

Utbedring av uteareal og grillplass

Forslag fremmet av:
Berit Knudsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Grillplassen og området rundet er ikke vedlikeholdt, tujaene er høye og tar lys fra grillplassen, utemøblene er råtne og grillen er blitt brukt som søppeldunk.

Forslag til vedtak

Fjern tujanene, rydd opp og sett opp skilt om privat eiendom.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at tujaene fjernes, men tujaene er ikke i nærheten av grillplassen og ser ikke at dette er i sammenheng med hverandre.

Styret ser ikke at det er behov for merking av privat eiendom, da dette ikke nødvendigvis vil hindre personell å benytte eiendommen.

Når det gjelder utemøbler, generell opprydding og fjerning av søppel så er dette styrets ansvar og vil bli meldt vaktmester for gjennomføring og det oppfordres også til at beboerne informerer vaktmester, om de ser at det ikke er ryddet på våre områder.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utbedring av uteareal og grillplass
- Mot Utbedring av uteareal og grillplass

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tuaene fjernes
2. Det settes ikke opp skilt “Privat eiendom” på eiendommen

Sak 15

Endring av husordensreglene punkt 2

Forslag fremmet av:
Linn Ekeli

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Husordensreglene ivaretar ikke i tilstrekkelig grad beboernes alminnelige behov for ro. Reglene for når det skal være ro i leilighetene, er uklare og ufullstendige, og det er for mange ulike tidspunkter å forholde seg til. Reglene kan med fordel forenkles slik at de blir tydeligere og bedre ivaretar beboernes behov for ro.

Husordensreglene ivaretar nå et alminnelig behov for nattero på nøyaktig åtte timer, og kun i tidsrommet 22.00–06.00 på hverdager. Fredag og lørdag, derimot, er behovet ivaretatt kun i tidsrommet 24.00–08.00. Det tillater f.eks. at man har fest til midnatt på fredag, og deretter begynner med boring og pigging kl. 08.00 på lørdag morgen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at dagens husordensregler opprettholdes slik de er. Styret mener at forslaget innskrenker ut over det som er normalt å forvente i et borettslag.

Forslag til vedtak
Husordensreglene punkt 2.2, 2.3, 2.4 og 2.8 endres til det følgende: 2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV og stereoanlegg. 2.3 Boring, banking og lignende aktiviteter må kun skje på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. 2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 16:00. 2.8 Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og kl. 17:00, og lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00.

Sak 16

Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4

Forslag fremmet av:
Øyvind Lye

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget burde løsne på kravene for overflaten til døren (Husordensregler for Lønnealléen Borettslag, 3.2.4). I stedet for å kreve spesifikt B30 burde kravet være "minimum B30 / EI30" (B30 eksisterer ikke lenger, og er byttet ut med EI30, men flere butikker bruker fortsatt B30, så det kan være lurt å nevne begge).

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om kravet til endring av branndør fra B30 til EI30.
Styret støtter videre at kravet om Afrikansk Mahogney frafalles, men kravet om farge brun skal opprettholdes.

Forslag til vedtak

Endre kravet fra B30 lyddemping til minimum B30 / EI30 og endre kravet om afrikansk mahogny til: A: Trefarget / trebrun eller B: Trefarget / trebrun eller hvit (slik at kraftigere dører av metall også er mulig)

Sak 17

Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

Forslag fremmet av:
Linn Ekeli

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har ikke tilstrekkelig med fellesarealer til oppbevaring av sykler. Det er f.eks. i SUV1 ett sykkelrom i kjeller med kun 14 oppstillingsplasser i sykkelstativ, fordelt på 69 leiligheter. Ikke alle har sykkel, men noen husstander har flere, og per 28. februar 2025 står det 37 sykler i sykkelrom og videre innover i kjellergang. Borettslaget har pålagt oblatordning for sykkel, men denne ordningen blir tilsynelatende ikke håndhevet eller fulgt opp i tilstrekkelig grad, da det er flere sykler uten oblat og med håndskrevne navnelapper.

Sykkelfasilitetene er ikke dimensjonert for oppbevaring og bruk av sykkel for alle de som ønsker det. Plassmangel og dårlig fremkommelighet, også som følge av at det er etablert rampe kun på innsiden av utgangsdør, gjør det vanskelig å ta i bruk og parkere sykkel på en forsvarlig måte. Borettslaget bør legge til rette for at de som ønsker det, kan bruke sykkel og parkere i trygge, fremkommelige fellesarealer. Slik situasjonen er nå, velger man heller å la sykkelen stå lagret permanent.

Styrets innstilling

Forslag 1 er allerede planlagt av styret, så forslaget foreslås å utgå, da dette faller inn under styrets ansvar og gjennomføres så ofte som nødvendig.

Forutsatt at Generalforsamlingen vedtar, i sak 11, at vedtaket om å omgjøre tørkebodene til sykkelparkering blir utsatt på ubestemt tid, grunnet fasadenedfall, så gjennomføres ikke dette forslaget slik det er fremsatt.
Om sak 11 blir nedstemt, så er styrets innstilling at forslag 2 stemmes mot til andre prosjekter er utredet og/eller ferdigstilt, da dette ikke på nåværende tidspunkt er mulig å gjennomføre på en forsvarlig og sikker måte, uten større kostnader. Dette må også sees spesielt opp mot prosjektene vedrørende drening, fasader og bergvarme for borettslaget.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler
- Mot Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det gjennomføres en opprydning i sykkelrommet i løpet av våren 2025. Alle sykler uten gyldig oblat fjernes i henhold til borettslagets husordensregler.

2. Sykkelbod utbedres, og det etableres flere oppstillingsplasser. Tidligere vedtak fra årsmøte 2021 følges opp og gjennomføres.

Sak 18

Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har inngått kontrakt med OBOS, for kostnadsfritt å få etablert fiber til alle blokkene og alle leilighetene. I dag betaler borettslaget kr. 529,29 /pr mnd pr boenhet for både bredbånd og TV. Hastigheten er 100/10 mb/sek.

Med den nye avtalen vil borettslaget betale kr. 159,-/pr mnd pr boenhet for bredbånd. Hastigheten blir 1000/1000 mb/sek.

Den nye avtalen innebærer en besparelse for borettslaget på ca. kr 920 000 i året. Felleskostnadene reduseres derfor, men må imidlertid reduseres etter den såkalte husleiebrøken slik at besparelsen blir større for 3-roms leilighetene enn for 1-roms. (Kan virke urettferdig, men når kabel-TV ble innført på 1980-tallet ble dette gjort etter brøk og kostnadsøkningen var størst for 3-roms leilighetene).

Den enkelte beboer kan fritt kjøpe TV-pakke med TV boks fra kr 269,- pr mnd eller velge selv leverandør/-er de ønsker å streame fra. Dette er et valg den enkelte beboer må gjøre selv, betale for og vil derfor ikke gå over husleien.

Skiftet av leverandør vil ikke bli gjennomført før 01. juni 2025, men OBOS vil ha pågående arbeid ift. innstallering av fiber hos den enkelte beboer før 01. juni 2025 og dette vil det bli informert om og laget en plan for. Det vil også være gravearbeid på tomten for å legge fiber til blokkene.
OBOS har forpliktet seg til å stille med ressurser tilgjengelig i Lønnealleen for å hjelpe den enkelte beboer med installeringen om det skulle være nødvendig.

I forbindelse med overføringen vil alle vil få informasjon fra OBOS Nett med link til en informasjonsside, og at det blir opprettet en MinSide for alle. Først etter innlogging på MinSide kan man lese om de aktuelle tilbud og kampanjer på TV abonnement og andre tjenester som gjelder ved oppstart.

Styrets innstilling
Informasjon fra styret om ny avtale med OBOS Net tas til orientering.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling tas til orientering.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

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

- Daniel Nesje
- Lise Renate Røtting

Vedlegg

1. Valgkommiteens innstilling.pdf

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tommy Gripp Lund

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

- Kate Korseth

Sak 21

Valg av valgkomité

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Else Mari Minnesjord

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

- Liv Stokke Nilsson

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

- Kate Korseth

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING FOR 2024

I styreperioden har det vært avholdt 11 styremøter og behandlet 114 saker både nye og gamle. Antall henvendelser fra beboerne på Vibbo og e-post (telefoni og sms ikke medberegnet) har vært rundt 1 500 saker.

Det har blitt inngått avtale om kontroll og vedlikehold på el-anlegget, kontroll av takene, kontroll og service av ventilasjonsanlegget, energikartlegging, vurdering av vaskeriene, revidering av branninstruksen, HMS gjennomgang og andre forhold som styret er pålagt å gjennomføre.

Av tidligere saker er det nå blitt installert kameraovervåkning, basert på vedtaket på ekstraordinær generalforsamling. Det har vært noen tyveri, men etter at det ble satt opp skilt på alle blokkene mot vest, så har det ikke vært noen hendelser.

Det gamle pellets-anlegget fungerer og holdes vedlike, men det krever fortsatt en del service og vedlikehold ut over det normale. Likevel har det spart oss for betydelige fyringsutgifter.

Det er stadig en del utfordringer med heiser som stopper. På bakgrunn av tilbakemelding fra ThyssenKrupp er det som oftest dørene som har kommet ut av stilling, noe som mest skjer når man med vold tvinger dørene til å holde seg åpne. Ofte skjer dette ved flytting og nøkkel for å låse heisen fås ved henvendelse til styret.

Vi har hatt en ny anbudsrunde med hensyn til renholdstjenester, noe som igjen viste at den avtalen vi allerede har er konkurransedyktig på pris og ut ifra kravene som ligger i den avtalen vi allerede har med Bygårdsservice.

Vi har ikke lenger noen «grønn komite» i borettslaget da interessen fra de som var med har uteblitt. Borettslaget har et budsjett som går til «grønne formål,» som f. eks. Beplantning mm.

Borettslaget står overfor betydelige utfordringer på vedlikeholdssiden. Dreneringen er fra byggeår, og ikke lenger funksjonell. Mye av varmeanlegget er fra byggeåret. Pellets-kjelen har passert estimert levetid, og to av tre el-kjeler er av eldre årgang. Nytt varmeproduksjonsanlegg vil tvinge seg frem. Bergvarme det mest lønnsomme, men det krever en betydelig investering. Teglfasadene må utbedres, og dette må sees i sammenheng med eventuell tilleggsisolering. Takene nærmer seg også levetiden, og må skiftes i nær fremtid. Varmetapsberegning, med forslag til tiltak for besparelse er innhentet, og alle vedlikeholdstiltak må veies opp mot denne rapporten.

Nødvendig oppgradering av bygningsmassen og de tekniske anleggene, vil kreve store investeringer. Alternativet til store låneopptak, med dertil høy fellesgjeld og høye felleskostnader, er å gjennomføre en utbygging av eiendommen. Styret ønsker å gå videre med utredningsarbeidet, i første omgang, for å få klarlagt hva det kan gi av friske midler.

Informasjon til beboerne er viktig og det innrømmes at vi styret ikke har vært gode nok til å informere ofte nok i 2024. Så styret vil ha som intensjon i 2025 å regelmessig sende ut informasjon til beboerne, om saker som det jobbes med.

Styreleders kommentar:
Jeg ble valgt som styreleder på forrige generalforsamling og takker for den tilliten. Da jeg var ny i borettslaget har det vært en utfordring å sette seg inn forvaltningen av dette borettslaget, men jeg var heldig og hadde styremedlemmer som har god erfaring fra dette. Det har også vært hyggelig å møte dere som bor her, i heisen, på gaten eller i gangene, her for å få bedre kjennskap til alle som bor her. Jeg ser fram til det videre arbeidet med å sikre en god og forsvarlig forvaltning av dette borettslaget sammen med resten av styret.
Styret vil også takke Hanne og Benedicte for et svært godt bidrag inn i styret, men som nå har valgt å gå ut av styret.

Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lønnealleen 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.

Hamar, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

LØNNEALLEEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 508 852, KUNDENR. 310

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.		**8 525 864**	**8 443 543**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 509 442	3 203 641
Tilbakeføring av avskrivning	15	31 900	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-159 500	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-7 067 177	-3 115 125
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-100 207	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 597	-6 195
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-4 796 139**	**82 321**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 729 725**	**8 525 865**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 260 042	8 966 791
Kortsiktig gjeld	-530 317	-440 926
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 729 725**	**8 525 865**

LØNNEALLEEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 508 852, KUNDENR. 310

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 123 041	2 066 259	2 100 000	2 124 000
Innkrevde felleskostnader	2	12 007 095	11 989 154	11 848 000	11 957 000
Antenneanlegg		205 717	196 897	200 000	200 000
Andre inntekter	3	52 874	12 152	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 388 727**	**14 264 462**	**14 198 000**	**14 331 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-43 287	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-31 900	0	0	-32 000
Revisjonshonorar	6	-12 915	-12 313	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-9 060	-7 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-236 325	-224 430	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-469 584	-286 866	-500 000	-500 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 538 431	-1 055 234	-6 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-537 901	-502 710	-585 000	-570 000
Kommunale avgifter	9	-1 745 506	-1 482 313	-1 725 000	-1 973 000
Energi/fyring	10	-1 947 522	-2 168 518	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 269 065	-1 211 661	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	11	-1 073 854	-1 319 311	-1 350 000	-1 350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 255 762**	**-8 655 042**	**-14 508 000**	**-9 837 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 132 965**	**5 609 420**	**-310 000**	**4 494 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		100 207	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 233 172**	**5 609 420**	**-310 000**	**4 494 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	254 210	224 275	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-2 977 939	-2 630 054	-2 800 000	-2 900 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 723 729**	**-2 405 779**	**-2 750 000**	**-2 850 000**
ÅRSRESULTAT		**2 509 442**	**3 203 641**	**-3 060 000**	**1 644 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 509 442	3 203 641		

LØNNEALLEEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 508 852, KUNDENR. 310

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
Andre varige driftsmidler	15	127 600	0
Miljøbankkonto, øremerket		332 157	297 680
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 469 514**	**50 307 437**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		325 513	317 266
Andre kortsiktige fordringer	16	18 331	70 331
Driftskonto OBOS-banken		757 582	756 787
Sparekonto OBOS-banken		3 158 615	7 822 406
SUM OMLØPSMIDLER		**4 260 042**	**8 966 791**
SUM EIENDELER		**54 729 556**	**59 274 228**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Annen egenkapital	17	5 332 352	2 822 910
SUM EGENKAPITAL		**5 353 052**	**2 843 610**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 137 627	53 305 011
Borettsinnskudd	19	2 394 300	2 394 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	314 260	290 380
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 846 187**	**55 989 691**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		515 820	424 417
Påløpte renter		14 497	16 509
SUM KORTSIKTIG GJELD		**530 317**	**440 926**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 729 556**	**59 274 228**
Pantstillelse	21	96 214 300	96 214 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025
Styret i Lønnealleen Borettslag

Tommy Gripp Lund /s/ Karoline Rese /s/ Erik Ølness /s/

Benedicte Sundli /s/ Hanne H. Børseth /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 713 940
Radiatorvarme	2 081 004
Avregning radiatorvarme	101 951
Parkeringsleie	68 400
Ekstra kjellerbod	33 600
Forretningslokaler	12 000
MC-plass	3 000
Refusjon parkering	-1 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 098 174
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	24 867
Overført til kapitalkostnader	-2 123 041
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 012 895**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 000
MC-plass	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 007 095**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	250
Ekstra kjellerbod (manuell innkreving av leie)	600
Miljøfond	20 231
Ladeinntekter	18 873
Nøkler	12 920
SUM ANDRE INNTEKTER	**52 874**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 474, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 915.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-119 584
Energikartlegging, Sweco Norge AS	-350 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-469 584**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-538 132
Drift/vedlikehold VVS	-5 028
Drift/vedlikehold elektro	-129 372
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-281 722
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-380 649
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 538
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 580
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 999
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 538 431**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 287 032
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-458 201
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 745 506**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-205 866
Strøm oljefyr el.bereder	-834 128
Andre fyringskostnader	-907 528
SUM ENERGI / FYRING	**-1 947 522**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-30 040
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 465
Telefon-/kontormaskiner	-30 396
Driftsmateriell	-875
Vaktmestertjenester	-743 979
Renhold ved firmaer	-224 479
Andre fremmede tjenester	-3 329
Trykksaker	-4 581
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 474
Andre kontorkostnader	-1 209
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-3 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 073 854**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	246 806
Andre renteinntekter	1 949
SUM FINANSINNTEKTER	**254 210**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-594 674
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 383 116
Renter på leverandørgjeld	-149
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 977 939**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1966	11 953 500
Tilgang 2001	37 470 678
SUM BYGNINGER	**49 424 178**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.31 m. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

TV-overvåkning		
Tilgang 2024	159 500	
Avskrevet i år	-31 900	
		127 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**127 600**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-31 900**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	9 179
Avregningskonto IN	9 152
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 331**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 788 347
Egenkapital fra IN tidligere år	2 002 561
Egenkapital fra IN 2024	100 207
Reduksjon EK fra IN	-1 558 763
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 332 352**

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-54 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 543 231	
Nedbetalt i år (ordinære avdrag)	1 538 810	
Nedbetalt i år (ekstraordinær nedbetaling)	4 000 000	
		-36 917 959
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2004	-37 740 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 889 197	
Nedbetalt tidligere, IN	2 002 561	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 528 367	
Nedbetalt i år, IN	100 207	
		-9 219 668
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 137 627**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-2 344 200
Økt 2004	-14 400
Økt 2019	-35 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 394 300**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-314 260
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-314 260**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	2 394 300
Pantelån	46 137 627
Beregnede IN-forpliktelser	544 005
TOTALT	**49 075 932**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	49 424 178
Tomt	585 579
TOTALT	**50 009 757**

VALGKOMITEEN I LØNNEALLEEN B/L INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Daniel Nesje Adresse Sigrid Undsetsvei 1

Navn: Lise Karate Røting Adresse Sigrid Undsetsvei 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Tommy Gripp Lund Adresse Sigrid Undsets Vei 1

Navn: Karoline Rese Adresse Sigrid Undsets Vei 3

Navn: Erik Ølness Adresse Sigrid Undsets Vei 5

B. Som delegert med vara til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tommy Lund Adresse Sigrid Undsetsvei 1

Navn: Kate Korseth Adresse Sigrid Undsetsvei 3

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Else Mari Minnesjord Adresse Sigrid Undsetsvei 5

Navn: Liv Stokke Nilsson Adresse Sigrid Undsetsvei 3

Navn: Kate Korseth Adresse Sigrid Undsetsvei 3

Dato 28.02.25
I valgkomiteen for Lønnealleen Borettslag

Else Mari Minnesjord Liv Stokke Nilsson Kate Korseth.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 310 **Selskapsnavn:** LØNNEALLEEN 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

Erik Braathen (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Daniel Nesje og Sven Dierkes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til annen egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styret innvilges et honorar pålydende totalt kr 350 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 9 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)

Punkt 4-3 (2) tillegges følgende tekst: «Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig.»

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)

Punkt 5-1 (2) endres til og tillegges følgende tekst: Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For skifting av rør, radiatorer og entrédører skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.«

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)

Punkt 5-1 (3) endres til: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og fjerne snøen på veranda, balkong og lignende.»

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Innføring av betalingsløsning i vaskeriene

Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.

Vedtaket utsettes på ubestemt tid da arbeidet vedrørende fasaden ikke er startet opp.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Åpne styremøter

Det vil ikke bli gjennomført åpne styremøter i borettslaget, men at intensjonen er å informere beboerne så ofte som nødvendig.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag

Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Utbedring av uteareal og grillplass

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For utbedring av uteareal og grillplass

☐ Mot utbedring av uteareal og grillplass

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Tuaene fjernes

☐ Det settes ikke opp skilt "Privat eiendom" på eiendommen

Sak 15 Endring av husordensreglene punkt 2

Husordensreglene punkt 2.2, 2.3, 2.4 og 2.8 endres til det følgende: 2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV og stereoanlegg. 2.3 Boring, banking og lignende aktiviteter må kun skje på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. 2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 16:00. 2.8 Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og kl. 17:00, og lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4

Endre kravet fra B30 lyddemping til minimum B30 / EI30 og endre kravet om afrikansk mahogny til: A: Trefarget / trebrun eller B: Trefarget / trebrun eller hvit (slik at kraftigere dører av metall også er mulig)

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

☐ Mot utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det gjennomføres en opprydning i sykkelrommet i løpet av våren 2025. Alle sykler uten gyldig oblat fjernes i henhold til borettslagets husordensregler.

☐ Sykkelbod utbedres, og det etableres flere oppstillingsplasser. Tidligere vedtak fra årsmøte 2021 følges opp og gjennomføres.

Sak 18 Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber

Styrets innstilling tas til orientering.

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Daniel Nesje

☐ Lise Renate Røtting

Sak 20 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tommy Gripp Lund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Kate Korseth

Sak 21 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Else Mari Minnesjord

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Liv Stokke Nilsson

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kate Korseth

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LØNNEALLEEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850508852
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mars kl. 22:00 til 3. april kl. 22:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

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
Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Daniel Nesje og Sven Dierkes velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Nesje og Sven Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
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: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

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

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets honorar har vært svakt økende de siste årene. Det vises til styrets årsberetning der det dokumenteres at styret har jobbet med mange viktige saker og som har krevd stor innsats fra styret. Styret har et stort og personlig ansvar for å drifte borettslaget på en forsvarlig måte og dette gjøres på deres fritid.
Det er videre planlagt med viktige og ressurskrevende saker i 2025 som fasadeutbedring, utredning av drenering for alle blokkene, internvarmesystem mellom blokkene, takene må utbedres/vedlikeholdes basert på kartleggingen utført i 2024, utredning og beslutninger om energitiltak, som en følge av energikartleggingen gjennomført i 2024, og andre saker som generalforsamlingen eventuelt beslutter i år.
For å gjøre dette på en forsvarlig og korrekt måte kreves det ytterligere tid og ressurser fra styret, samt det meransvaret som pålegges de i styret.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen øker styrets honorar for det arbeidet som gjøres for borettslaget beste og meransvaret de større sakene gir.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innvilges et honorar pålydende totalt kr 350 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse settes til 9 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**

Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)

I dag står følgende:

«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 antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.»

Styrets innstilling
Det er forbud mot å koble elektriske vifter til fellesanlegget i borettslag da dette kan forårsake spredning av brann, røyk og/eller andre forhold hos andre andelseiere. Det er derfor nødvendig med en presisering av vedtektene for å hindre at dette kan misforstås.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 4-3 (2) tillegges følgende tekst: «Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)

I dag står følgende:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.«

Styrets innstilling
Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i flere andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold innenfor egne vegger, også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegger også den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong jf. vedtektene punkt 5-1 (3) som lyder: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

For at styret skal sikre at vedlikehold og utskifting gjennomføres uten skade for fellesanlegget og andre andelseiere må det innføres en kontroll på hva som skal gjennomføres av tiltak og at det utføres fagmessig. Dette er egentlig en presisering av dagens vedtekter og ikke en endring av vedtektene til disfavør den enkelte andelseier.

> **Forslag til vedtak:**

> Punkt 5-1 (2) endres til og tillegges følgende tekst: Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For skifting av rør, radiatorer og entrédører skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.«
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)

I dag står følgende:
«Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

Styrets innstilling
Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold, også snømåking, innenfor egne vegger også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegger derfor den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong og må ved fjerning av snø sikre at det er forsvarlig å fjerne denne fra balkongen.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 5-1 (3) endres til: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og fjerne snøen på veranda, balkong og lignende.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Innføring av betalingsløsning i vaskeriene

Generalforsamlingen har tidligere stemt ned at det skal innføres betalingsløsning i vaskeriene. Å ha vaskerier i blokkene medfører til høyere felleskostnader for samtlige beboere, selv om det ikke er alle som bruker vaskeriene. Det er derfor ikke en rettferdig fordeling av felleskostnadene ved at samtlige er med på å betale for bruken av vaskeriene, når de selv ikke bruker det. Ved å innføre betalingsløsning i vaskeriene, der det betales for bruk av både vaskemaskinene og tørketrommelen, så vil de som bruker dette ta kostnaden for bruken og de som ikke bruker vaskeriene vil da ikke betale for dette gjennom felleskostnadene. Ved innføring av betalingsløsning vil styret ved neste styremøte vedta at samtlige vaskemaskiner skal erstattes med nye og mer effektive vaskemaskiner, slik at vaskeriene blir oppgradert til et mer moderne vaskeri, for de som da ønsker å bruke dette. Da de nye vaskemaskinene er mer moderne vil også sentrifugen bli fjernet.

De som skal bruke vaskeriet vil da måtte som en start betale kr 22,-for å bruke vaskemaskinen og kr 16,- for å bruke tørketrommelen. Prisene vil bli endret av styret, enten ned eller opp, avhengig av bruken og kostnadene for å ha vaskeriene.

Styrets innstilling
Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.

Generalforsamlingen har vedtatt at tørkebåsene gjøres om sykkelgarasje/sykkelbod. På bakgrunn av nedfallet fra fasaden, så er tørkebåsene stengt og det vil derfor være uforsvarlig å gjøre de om til sykkelgarasje/sykkelbod før fasadene er i orden. Styret kan derfor ikke gjennomføre vedtaket fra generalforsamlingen før fasadene er utbedret og det er forsvarlig å bruke utearealet fullt ut.

Styrets innstilling
Vedtaket fra generalforsamlingen utsettes til det er kommet en avklaring på utbedring av fasaden. Saken fremmes eventuelt på nytt etter at saken vedrørende utbedring av fasaden fremmes generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtaket utsettes på ubestemt tid da arbeidet vedrørende fasaden ikke er startet opp.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Åpne styremøter

På forrige generalforsamling ble det vedtatt at det skal gjennomføres åpne styremøter, slik at beboerne kan møte styret og ta opp eventuelle spørsmål og/eller avklaringer. Det ble kalt inn til 4 åpne styremøter i forrige periode og det var total 4 personer som møtte opp på disse møtene. Dette krever ekstra tid fra styret og oppmøtet svarer ikke for den tiden som settes av til det. Alle beboere kan nå styret enten gjennom Vibbo eller sende en egen e-post til styret for spørsmål, og gjennom dette er styret lettere tilgjengelig enn å ha åpne styremøter. Styret mener også at ved å informere hyppigere fra styret, så vil vi nå flere med informasjon.

Styrets innstilling
Styret foreslår å avslutte praksisen med åpne styremøter og vil for neste periode ha som målsetning om å informere hyppigere om hva som skjer i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vil ikke bli gjennomført åpne styremøter i borettslaget, men at intensjonen er å informere beboerne så ofte som nødvendig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag

Styret ber generalforsamlingen om at det kan, ved behov, gjennomføres informasjonsmøter fra styret vedrørende en utvikling/utbygging av eiendommen til borettslaget, så lenge dette kommer beboerne til gunst. Det vil ikke være rene informasjonsmøter fra eventuelle utbyggere.

Styrets innstilling
Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Utbedring av uteareal og grillplass

Fremmet av: Berit Knudsen

Grillplassen og området rundet er ikke vedlikeholdt, tujaene er høye og tar lys fra grillplassen, utemøblene er råtne og grillen er blitt brukt som søppeldunk.

Forslag til vedtak

Fjern tujanene, rydd opp og sett opp skilt om privat eiendom.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at tujaene fjernes, men tujaene er ikke i nærheten av grillplassen og ser ikke at dette er i sammenheng med hverandre.

Styret ser ikke at det er behov for merking av privat eiendom, da dette ikke nødvendigvis vil hindre personell å benytte eiendommen.

Når det gjelder utemøbler, generell opprydding og fjerning av søppel så er dette styrets ansvar og vil bli meldt vaktmester for gjennomføring og det oppfordres også til at beboerne informerer vaktmester, om de ser at det ikke er ryddet på våre områder.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **46**
Antall stemmer mot saken: **29**
Antall blanke stemmer: **26**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tuaene fjernes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Det settes ikke opp skilt "Privat eiendom" på eiendommen

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **37**
Antall stemmer for vedtak 2: **29**
Antall blanke stemmer: **26**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Endring av husordensreglene punkt 2

Fremmet av: Linn Ekeli

Husordensreglene ivaretar ikke i tilstrekkelig grad beboernes alminnelige behov for ro. Reglene for når det skal være ro i leilighetene, er uklare og ufullstendige, og det er for mange ulike tidspunkter å forholde seg til. Reglene kan med fordel forenkles slik at de blir tydeligere og bedre ivaretar beboernes behov for ro.

Husordensreglene ivaretar nå et alminnelig behov for nattero på nøyaktig åtte timer, og kun i tidsrommet 22.00–06.00 på hverdager. Fredag og lørdag, derimot, er behovet ivaretatt kun i tidsrommet 24.00–08.00. Det tillater f.eks. at man har fest til midnatt på fredag, og deretter begynner med boring og pigging kl. 08.00 på lørdag morgen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at dagens husordensregler opprettholdes slik de er. Styret mener at forslaget innskrenker ut over det som er normalt å forvente i et borettslag.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4

Fremmet av: Øyvind Lye

Borettslaget burde løsne på kravene for overflaten til døren (Husordensregler for Lønnealléen Borettslag, 3.2.4). I stedet for å kreve spesifikt B30 burde kravet være "minimum B30 / EI30" (B30 eksisterer ikke lenger, og er byttet ut med EI30, men flere butikker bruker fortsatt B30, så det kan være lurt å nevne begge).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om kravet til endring av branndør fra B30 til EI30.
Styret støtter videre at kravet om Afrikansk Mahogney frafalles, men kravet om farge brun skal opprettholdes.

> **Forslag til vedtak:**
> Endre kravet fra B30 lyddemping til minimum B30 / EI30 og endre kravet om afrikansk mahogny til: A: Trefarget / trebrun eller B: Trefarget / trebrun eller hvit (slik at kraftigere dører av metall også er mulig)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

17. Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

Fremmet av: Linn Ekeli

Borettslaget har ikke tilstrekkelig med fellesarealer til oppbevaring av sykler. Det er f.eks. i SUV1 ett sykkelrom i kjeller med kun 14 oppstillingsplasser i sykkelstativ, fordelt på 69 leiligheter. Ikke alle har sykkel, men noen husstander har flere, og per 28. februar 2025 står det 37 sykler i sykkelrom og videre innover i kjellergang. Borettslaget har pålagt oblatordning for sykkel, men denne ordningen blir tilsynelatende ikke håndhevet eller fulgt opp i tilstrekkelig grad, da det er flere sykler uten oblat og med håndskrevne navnelapper.

Sykkelfasilitetene er ikke dimensjonert for oppbevaring og bruk av sykkel for alle de som ønsker det. Plassmangel og dårlig fremkommelighet, også som følge av at det er etablert rampe kun på innsiden av utgangsdør, gjør det vanskelig å ta i bruk og parkere sykkel på en forsvarlig måte. Borettslaget bør legge til rette for at de som ønsker det, kan bruke sykkel og parkere i trygge, fremkommelige fellesarealer. Slik situasjonen er nå, velger man heller å la sykkelen stå lagret permanent.

Styrets innstilling
Forslag 1 er allerede planlagt av styret, så forslaget foreslås å utgå, da dette faller inn under styrets ansvar og gjennomføres så ofte som nødvendig.

Forutsatt at Generalforsamlingen vedtar, i sak 11, at vedtaket om å omgjøre tørkebodene til sykkelparkering blir utsatt på ubestemt tid, grunnet fasadenedfall, så gjennomføres ikke dette forslaget slik det er fremsatt.
Om sak 11 blir nedstemt, så er styrets innstilling at forslag 2 stemmes mot til andre prosjekter er utredet og/eller ferdigstilt, da dette ikke på nåværende tidspunkt er mulig å gjennomføre på en forsvarlig og sikker måte, uten større kostnader. Dette må også sees spesielt opp mot prosjektene vedrørende drening, fasader og bergvarme for borettslaget.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **44**
Antall stemmer mot saken: **32**
Antall blanke stemmer: **25**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det gjennomføres en opprydning i sykkelrommet i løpet av våren 2025. Alle sykler uten gyldig oblat fjernes i henhold til borettslagets husordensregler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Sykkelbod utbedres, og det etableres flere oppstillingsplasser. Tidligere vedtak fra årsmøte 2021 følges opp og gjennomføres.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **38**
Antall stemmer for vedtak 2: **27**
Antall blanke stemmer: **25**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber

Styret har inngått kontrakt med OBOS, for kostnadsfritt å få etablert fiber til alle blokkene og alle leilighetene. I dag betaler borettslaget kr. 529,29 /pr mnd pr boenhet for både bredbånd og TV. Hastigheten er 100/10 mb/sek.

Med den nye avtalen vil borettslaget betale kr. 159,-/pr mnd pr boenhet for bredbånd. Hastigheten blir 1000/1000 mb/sek.

Den nye avtalen innebærer en besparelse for borettslaget på ca. kr 920 000 i året. Felleskostnadene reduseres derfor, men må imidlertid reduseres etter den såkalte husleiebrøken slik at besparelsen blir større for 3-roms leilighetene enn for 1-roms. (Kan virke urettferdig, men når kabel-TV ble innført på 1980-tallet ble dette gjort etter brøk og kostnadsøkningen var størst for 3-roms leilighetene).

Den enkelte beboer kan fritt kjøpe TV-pakke med TV boks fra kr 269,- pr mnd eller velge selv leverandør/-er de ønsker å streame fra. Dette er et valg den enkelte beboer må gjøre selv, betale for og vil derfor ikke gå over husleien.

Skiftet av leverandør vil ikke bli gjennomført før 01. juni 2025, men OBOS vil ha pågående arbeid ift. innstallering av fiber hos den enkelte beboer før 01. juni 2025 og dette vil det bli informert om og laget en plan for. Det vil også være gravearbeid på tomten for å legge fiber til blokkene.
OBOS har forpliktet seg til å stille med ressurser tilgjengelig i Lønnealleen for å hjelpe den enkelte beboer med installeringen om det skulle være nødvendig.

I forbindelse med overføringen vil alle vil få informasjon fra OBOS Nett med link til en informasjonsside, og at det blir opprettet en MinSide for alle. Først etter innlogging på MinSide kan man lese om de aktuelle tilbud og kampanjer på TV abonnement og andre tjenester som gjelder ved oppstart.

Styrets innstilling
Informasjon fra styret om ny avtale med OBOS Net tas til orientering.

> **Forslag til vedtak:**

> Styrets innstilling tas til orientering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Nesje (64 stemmer)
Lise Renate Røtting (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Nesje
Lise Renate Røtting

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Gripp Lund (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Gripp Lund

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kate Korseth (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kate Korseth

21. Valg av valgkomité

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Else Mari Minnesjord (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Else Mari Minnesjord

Valgkomitémedlem (1 år)

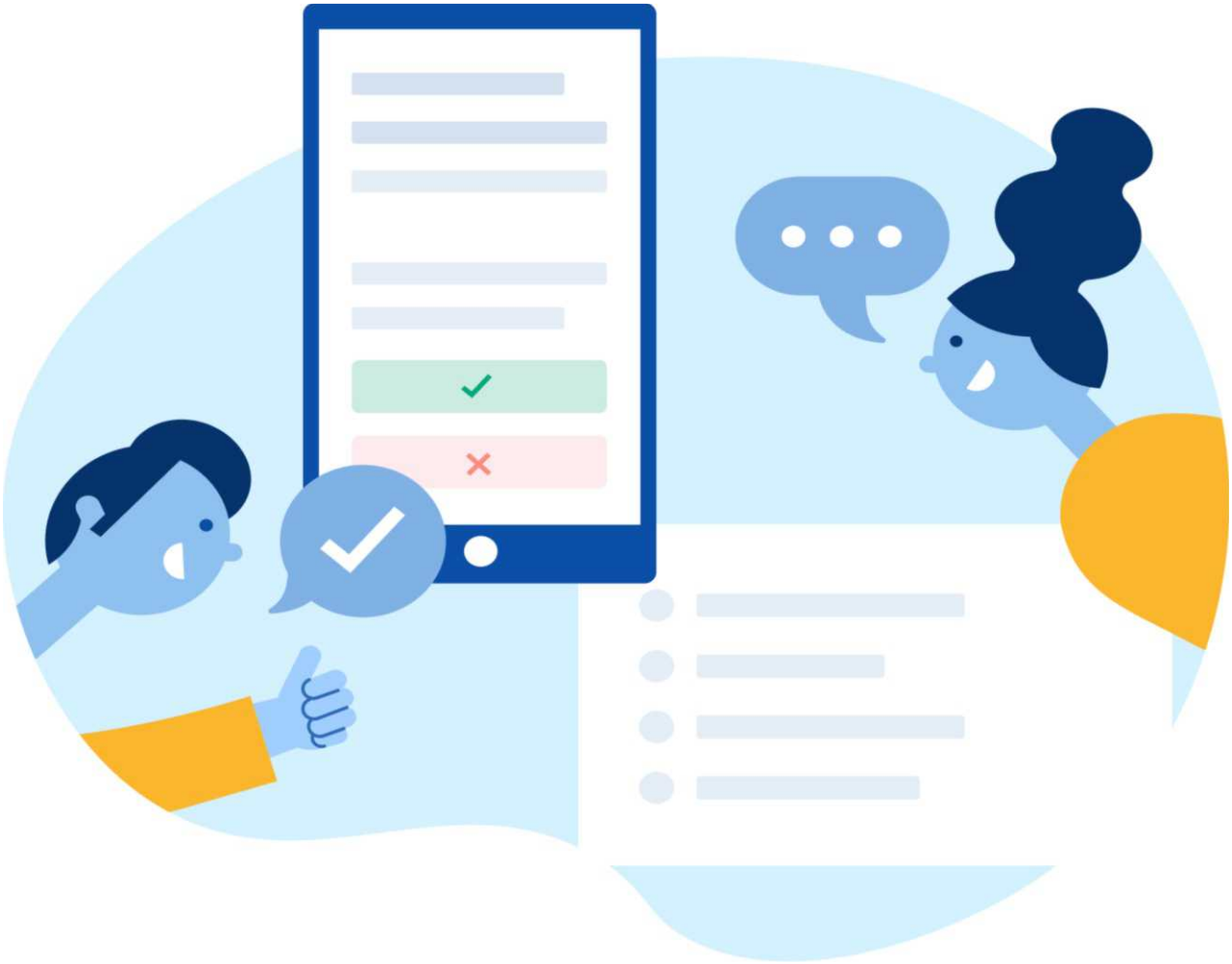
Følgende ble valgt:
Liv Stokke Nilsson (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Stokke Nilsson

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kate Korseth (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kate Korseth



Ekstraordinært årsmøte 2023

Lønnealleen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. november - 4. november 2023

Selskapsnummer: 310

OBOS

Velkommen til årsmøte i Lønnealleen 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 1. november kl. 18:00 og lukker 4. november kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/310

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.

Levering av manuelle stemmesedler

Kan legges i styrets postkasse ved siden av inngangen til vaskeriet innen det digitale årsmøtet avsluttes/stenges.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om kameraovervåking

Med vennlig hilsen,
Styret i Lønnealleen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Espen Blinge velges som møteleder

Forslag til vedtak

Espen Blinge velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Espen Blinge, Kate Korseth og Robert Solli velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje maks 20 dager før og senest 8 dager før generalforsamling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Forslag om kameraovervåking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av gjentatte lovbrudd og uønskede hendelser i borettslaget og for å arbeide mer preventivt, så fremmer styret forslag om kameraovervåkning i borettslaget ved fire punkter ved hver blokk:

1. ute – med retning parkeringsplass og inngang

2. foajé 1. etasje - inne

3. foajé kjeller- inne

4. arealene for sykler - inne

I borettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. Som all behandling av personopplysninger forutsetter kameraovervåking at det foreligger et behandlingsgrunnlag.

Styret ønsker ikke å vedtaksfeste dette og avgjørelsen vil fattes ved simpelt flertall. Dette innebærer at saken legges frem ved en ekstraordinær generalforsmaling for å få fortgang i dette.

Generell begrunnelse: Kameraer som overvåker fellesområder som inngangspartier, kjeller, parkeringsplasser gir beboerne en følelse av at noen alltid passer på og at potensielle farer kan oppdages og forhindres. Det kan også føre til at beboere føler seg mer komfortable med å bevege seg rundt i borettslaget, spesielt når det er mørkt.

Videre kan kameraovervåkning bidra til å redusere kriminalitet i borettslaget. Ett eller flere overvåkingskameraer kan overvåke inngangspartier, boder, parkeringsplasser og andre områder hvor kriminelle ofte forsøker å bryte seg inn eller gjennomføre andre forbrytelser.

Hvis en beboer mister en gjenstand eller opplever innbrudd i sitt hjem, kan kamera opptakene brukes til å identifisere gjerningspersonene og bidra til å løse saken.

Dette er kravene Datatilsynet stiller for at kameraovervåking skal være lovlig:

- Formålsbegrensning: Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen – som ikke skal skje på måter som er uforenlige med formålet. Dersom man overvåker et parkeringsanlegg for å forebygge hærverk og tyveri, kan man ikke bruke opptakene til å passe på at vaktmesteren gjør jobben sin.
- Nødvendighet: Det må gjøres en vurdering av om kameraovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Kan det samme oppnås ved fysisk sikring i form av låser og alarmsystemer, økt lyssetting eller andre tiltak, er det ikke gitt at kameraovervåking vil være lovlig.
- Interesseovervekt: Godene man ønsker å oppnå med kameraovervåking, må være større enn inngrepet i personvernet.
- Kan personverninngrepet reduseres? Dersom det er mulig å redusere inngrepet i personvernet med andre tiltak, slik som: Kortvarig lagring av opptakene, plassering av kamera slik at de ikke fanger opp større områder eller andre aktiviteter enn nødvendig, eventuelt tidsstyring av overvåkingen.

De som utsettes for kameraovervåkingen har rettigheter etter GDPR, blant annet har de krav på:

- I praksis oppfylles informasjonsplikten ved *skilting*.
- Sletting: Opptak skal slettes når det ikke lenger er bruk for dem.
- Innsyn: I prinsippet vil den som overvåkes ha rett til innsyn i opptak, men i praksis vil blant annet kravene til rask sletting gjøre dette vanskelig.

Styret har innhentet 3 anbud med hensyn til tiltaket og har landet på å benytte seg av virksomheten Core as. Virksomheten har beste kredittverdighet og har vært virksomme siden 2013.

Styrets forslag: det monteres kameraovervåkning i borettslaget med fire punkter ved hver blokk:

1. ute – med retning parkeringsplass og inngang

2. foajé 1. etasje - inne

3. foajé kjeller - inne

4. arealene for sykler - inne

Styrets innstilling

Vi anbefaler på det sterkeste at kameraovervåking innføres for å forebygge fremtidige lovbrudd og uønskede hendelser i borettslaget, og dermed ivareta tryggheten for alle beboerne.

Forslag til vedtak

Ekstraordinær generalforsamlingen vedtar at kameraovervåking godkjennes iht. beskrivelse

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 1.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.11.23
Selskapsnummer: 310 **Selskapsnavn:** Lønnealleen 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

Espen Blinge velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Blinge, Kate Korseth og Robert Solli velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Forslag om kameraovervåking

Ekstraordinær generalforsamlingen vedtar at kameraovervåking godkjennes iht. beskrivelse

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Lønnealleen Borettslag

Organisasjonsnummer: 850508852
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. november kl. 18:00 til 4. november kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 87.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Espen Blinge velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Blinge velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Blinge, Kate Korseth og Robert Solli velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkalling skal skje maks 20 dager før og senest 8 dager før generalforsamling.

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

Antall stemmer for vedtaket: **68**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Forslag om kameraovervåking

På bakgrunn av gjentatte lovbrudd og uønskede hendelser i borettslaget og for å arbeide mer preventivt, så fremmer styret forslag om kameraovervåkning i borettslaget ved fire punkter ved hver blokk:

1. ute – med retning parkeringsplass og inngang

2. foajé 1. etasje - inne

3. foajé kjeller- inne

4. arealene for sykler - inne

I borettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. Som all behandling av personopplysninger forutsetter kameraovervåking at det foreligger et behandlingsgrunnlag.

Styret ønsker ikke å vedtaksfeste dette og avgjørelsen vil fattes ved simpelt flertall. Dette innebærer at saken legges frem ved en ekstraordinær generalforsmaling for å få fortgang i dette.

Generell begrunnelse: Kameraer som overvåker fellesområder som inngangspartier, kjeller, parkeringsplasser gir beboerne en følelse av at noen alltid passer på og at potensielle farer kan oppdages og forhindres. Det kan også føre til at beboere føler seg mer komfortable med å bevege seg rundt i borettslaget, spesielt når det er mørkt.

Videre kan kameraovervåkning bidra til å redusere kriminalitet i borettslaget. Ett eller flere overvåkingskameraer kan overvåke inngangspartier, boder, parkeringsplasser og andre områder hvor kriminelle ofte forsøker å bryte seg inn eller gjennomføre andre forbrytelser.

Hvis en beboer mister en gjenstand eller opplever innbrudd i sitt hjem, kan kamera opptakene brukes til å identifisere gjerningspersonene og bidra til å løse saken.

Dette er kravene Datatilsynet stiller for at kameraovervåking skal være lovlig:

- Formålsbegrensning: Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen – som ikke skal skje på måter som er uforenlige med formålet. Dersom man overvåker et parkeringsanlegg for å forebygge hærverk og tyveri, kan man ikke bruke opptakene til å passe på at vaktmesteren gjør jobben sin.
- Nødvendighet: Det må gjøres en vurdering av om kameraovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Kan det samme oppnås ved fysisk sikring i form av låser og alarmsystemer, økt lyssetting eller andre tiltak, er det ikke gitt at kameraovervåking vil være lovlig.
- Interesseovervekt: Godene man ønsker å oppnå med kameraovervåking, må være større enn inngrepet i personvernet.
- Kan personverninngrepet reduseres? Dersom det er mulig å redusere inngrepet i personvernet med andre tiltak, slik som: Kortvarig lagring av opptakene, plassering av kamera slik at de ikke fanger opp større områder eller andre aktiviteter enn nødvendig, eventuelt tidsstyring av overvåkingen.

De som utsettes for kameraovervåkingen har rettigheter etter GDPR, blant annet har de krav på:

- I praksis oppfylles informasjonsplikten ved *skilting*.
- Sletting: Opptak skal slettes når det ikke lenger er bruk for dem.
- Innsyn: I prinsippet vil den som overvåkes ha rett til innsyn i opptak, men i praksis vil blant annet kravene til rask sletting gjøre dette vanskelig.

Styret har innhentet 3 anbud med hensyn til tiltaket og har landet på å benytte seg av virksomheten Core as. Virksomheten har beste kredittverdighet og har vært virksomme siden 2013.

Styrets forslag: det monteres kameraovervåkning i borettslaget med fire punkter ved hver blokk:

1. ute – med retning parkeringsplass og inngang

2. foajé 1. etasje - inne

3. foajé kjeller - inne

4. arealene for sykler - inne

Styrets innstilling
Vi anbefaler på det sterkeste at kameraovervåking innføres for å forebygge fremtidige lovbrudd og uønskede hendelser i borettslaget, og dermed ivareta tryggheten for alle beboerne.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinær generalforsamlingen vedtar at kameraovervåking godkjennes iht. beskrivelse
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signert av:

Espen Blinge /s/ styreleder	Kate Korseth /s/ protokollvitne	Robert Solli /s/ protokollvitne

Vedtekter

for Lønnealléen borettslag org nr 850 508 852,
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.4.2006
med endringer 7.5.2013, 24.4.2021 og 25.4.2022, 4.5.2023 og 3.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(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) Utover det som er nedfelt i pkt. 2-1(3) er det ikke tillatt med juridiske andelseiere.

(5) 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.

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

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

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med 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. Hvis flere ønsker å overta andelen, går den foran som har bodd lengst i borettslaget. Lengst botid er 19. mai 1965, da den siste leiligheten ble innflyttet. Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet

i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, 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 antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig

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 ladeboks 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, radiatorer, radiatorventiler, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For skifting av rør, radiatorer og entrédører, skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og fjerne snøen 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. Oppbevaring/ lagring av mopeder, motorsykler, scootere og brannfarlige stoffer i kjellere og fellesrom er ikke tillatt.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Utskiftninger av sluk og rør skal behovprøves og godkjennes av styret. Jobben skal utføres av godkjent fagpersonell som følger en hver tids gjeldende normer og regler, og holder seg innenfor kostnadsgrense satt av styret.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre styremedlemmer, men ikke mer enn totalt fire styremedlemmer pluss styreleder.

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

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

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresaker. 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 styreleders 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 varadelegert 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
Styremedlemmer, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Lønnealléen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 26.april 2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 3.mai 2011, 29.april 2024 og 3.april 2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. - INNLEDNING
2. - RO
3. - ALMINNELIGE BESTEMMELSER
   3.1 – FELLESOMRÅDER
   3.2 – LEILIGHETER
   3.3 - KJELLERBODER
4. - DYREHOLD
5. - FRAMLEIE
6. - KJØRING/PARKERING
7. - BRUK AV FELLESVASKERI
8. - ANSVAR
9. - DIVERSE
10.- ENDRINGER

FORORD

Lønnealléen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde.
Husordenen er vedtatt av generalforsamlingen og gjelder som en del av vedtektenes bestemmelser.
Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. INNLEDNING

1.1 Lønnealléen Borettslag er et andelslag tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 204 leiligheter fordelt på 3 blokker.

1.2 Husordensreglene kommer i tillegg til Lov om borettslag og de til enhver tids gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling og er til enhver tid gjeldende for andelseierne.

2. RO

2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

2.2 Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22.00 og 06.00 søndag til torsdag og 24:00 til 08:00 fredag og lørdag. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV eller stereoanlegg.

2.3 Støy som banking, boring skal ikke foregå etter kl. 20:00 og før kl. 08:00 på hverdager, og fra lørdag kl. 15.00 til mandag kl. 08.00

2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 15:00.

2.5 Sang og musikkøvelser er tillatt hverdager mellom kl. 08.00 og 20:00.

2.6 Næringsvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er forbudt.

2.7 Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

2.8 Dersom en beboer skal pusse opp leiligheten over en lengre periode (3 uker), skal styret informeres om dette.

2.9 Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 17:00, og lørdager mellom 08:00 og 15:00.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 FELLESOMRÅDER

3.1.1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler e.l. i felles trapperom, gang og fellesarealet i kjeller. Fottøy skal ikke hensettes utenfor leilighetene.

3.1.2 Utgangsdører i blokker, dører til kjellere og vaskerier skal alltid holdes låst.

3.1.3 Lek og unødig opphold i inngangspartiet, trapper, korridorer, heiser, kjellere og på tak er ikke tillatt.

3.1.4 Ballspill mot husveggen er ikke tillatt

3.1.5 Matter og kluter foran leilighetsdør er ikke tillatt.

3.1.6 Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein, sigarettsneiper og lignende på lagets område.

3.1.7 All mating av fugler og andre dyr på lagets eiendom er strengt forbudt, da dette vil medføre skadedyr. Julenek er ikke tillatt.

3.1.8 All røyking er forbudt i borettslagets innendørs fellesarealer. Røyking er kun tillatt i leilighetene.

3.1.9 I henhold til brannforeskrifter er oppbevaring eller lagring av mopeder, motorsykler, scootere, og brannfarlige stoffer i kjellere og fellesrom forbudt.

3.1.10 Sykler som står i sykkelrom i kjeller må være merket med borettslagets sykkeloblat. Sykler uten oblat kan fjernes uten varsel.

3.1.11 Sykkelstativet utenfor blokkene er kun beregnet for kortvarig parkering på maks 3 døgn. Ved lengre parkering av sykler må sykkelrommet i kjelleren benyttes.

3.1.12 Varetraller må ikke tas med til borettslagets område.

3.1.13 Søppel må alltid pakkes inn og pakken må ikke være større enn at den går i sjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom nedkastluken. Luken skal lukkes tett til etter bruken. Søppel må ikke plasseres i kjeller, ved siden av kontainere/søppelbeholdere eller på andre fellesområder.

3.1.14 Engangsgriller er forbudt å bruke innenfor borettslagets område.

3.1.15 Rakettutskytning er ikke tillatt på takterrassene og private terrasser.

3.2. LEILIGHETER

3.2.1 Innvendige forandringer av leiligheten må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Melding om forandringer må sendes til borettslagets styre.
Følgende innvendige endringer må i tillegg godkjennes av styret:
- Ombygging av ventilasjonsanlegg
- Bruksendring f.eks. fra bod til oppholdsrom
- Omlegging av vann og avløp (disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret.)
- Alt arbeid i våtrom. Disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten, og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret. Ferdigattest sendes styret når jobben er avsluttet)
- Omlegging/inngrep i radiatorer (disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten, og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret.)
- Rørleggerarbeid må utføres av autorisert rørlegger. Ferdigattest av autorisert rørlegger må fremlegges når arbeidet er avsluttet.
- Elektriske installasjoner forutsettes utført av autorisert installatør.
- Flytting/riving av bærevegger er ikke tillatt
- Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget. Er det behov for å gjøre endringer i antennekontaktene, f.eks. flytting av kontakten eller tilkobling av flere TV-apparater må nettleverandøren kontaktes.

3.2.2 All oppussing som strekker seg utover 3 uker må informeres om til styret. Informasjon må skje skriftlig og inneholde en ca. fremdriftsplan.

3.2.3 Beboere plikter å sørge for at det er navnskilt med leilighetsnummer på postkasse. Skilt til postkasse og callingsystem må bestilles gjennom styret.

3.2.4 Entredører og balkongdører som ønskes skiftet må erstattes med en type som styret på forhånd har godkjent. Entredør må være branndør minimum B-30 / EI30, med glatt finer overflate i farge brun. Bytte skjer på borettshavers egen regning.

3.2.5 Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på borettslagets balkonger.

3.2.6 Ved maling/beising av treverket på terrasse skal kun fargekode 0502y benyttes.

3.2.7 Det er kun tillatt å sette opp innglassing av den typen/merke som styret har vedtatt.

3.2.8 På balkonger er det ikke tillatt å lufte tøy ovenfor øverste kant av balkongrekkverket. Det er forbudt å henge tøy, sengetøy etc. over balkongrekkverket og ut av vinduer.

3.2.9 Risting av tøy i trappene, på gangen, og utenfor balkongkanten er forbudt.

3.2.10 Flaggstenger, markiser, skilt, innglassing e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

3.2.11 Blomsterkasser må ikke plasseres på utsiden av balkongen.

3.2.12 Utlufting av leiligheten skal skje via balkongdør eller vindu. Utlufting ut i korridoren er ikke tillatt. Pass på at ventilene er åpne i leiligheten, slik at avtrekksanlegget kan få skikkelig effekt.

3.2.13 Skader som oppstår på lagets eiendom, og merarbeid grunnet brudd på husordensreglene som kan føres tilbake til enkelte personer, kan styret pålegge andelseierne å erstatte selv.

3.2.14 Enhver andelseier plikter å holde leiligheten, inkludert balkongen godt vedlikeholdt. Ved f.eks. vannlekkasjer kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for skader. Dette er spesielt viktig i våtrom.

3.2.15 Oppvask- og vaskemaskin må bare kobles til kaldtvannskran.

3.2.16 Badekarene må ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet. Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

3.2.17 La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

3.2.18 Beboere må selv sørge for at sluk og avløp holdes rene.

3.2.19 Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

3.2.20 Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

3.2.21 Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme på verandaene. Kun elektrisk grill er tillatt.

3.3. KJELLERBODER

3.3.1 Hver leilighet har 1 kjellerbod. Ekstra kjellerboder følger ikke leiligheten ved salg. Ledige kjellerboder kunngjøres på oppslagstavla og fordeles pr. loddtrekning.

3.3.2 Oppbevaring av matvarer som ikke er i glass, hermetikk eller bokser i kjellerbod er forbudt

4 DYREHOLD

4.1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes. Brudd på denne, blir å betrakte som mislighold av husordensreglene.

4.2 Beboere som har dyr, forplikter seg til å følge følgende bestemmelser:
A. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område (dette gjelder ikke katter)
B. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementene etter dyret.
C. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
D. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten. I tvisttilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

5. BRUKSOVERLATING

5.1 Bruksoverlating av bolig skal godkjennes av styret, og bruker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

5.2 Ved bruksoverlating overtar andelseiers plikter til å overholde husordensreglene. Andelseier plikter å informere bruker om disse. Andelseieren frasier seg dog ikke sitt ansvar.

5.3 Bruksoverlating godkjennes normalt for 3 år, jmf. vedtekter.

5.4 Borettslaget kan avbryte en Bruksoverlating ved mislighold av vedtekter/husordens-regler/leiekontrakt.

5.5 Ved Bruksoverlating i blokkleilighet skal andelseier bestille skilt via styret både til post og ringeklokke. Utgiftene skal belastes andelseier.

6. KJØRING/PARKERING

6.1 Parkering foran inngangen er ikke tillatt. Av og pålessing er tillatt i maks. 15 minutter.

6.2 Parkering på reserverte oppstillingsplasser er kun tillatt for de som har betalt for denne plassen.

6.3 Beboere er selv ansvarlige for at besøkende følger skiltene som angir parkerings-bestemmelsene.

6.4 Parkeringsplassen skal ikke brukes til frasetting av "bilvrak" og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning.

6.5 Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på parkerings-anlegget, på fellesområder eller på andelseiers tomt.

6.6 Ved flytting kan midlertidig dispensasjon søkes hos styret/vaktmester.

6.7 Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste.

7. BRUK AV FELLESVASKERI

7.1 Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det. Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se forøvrig oppslag i vaskeriet.

7.2 Vaskeriet er åpent fra kl. 08.00 til kl. 21.00 på hverdager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. På søn- og helligdager og bevegelige helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

7.3 Det er tillatt å vaske fra kl. 08.00 frem til kl. 20.00 på hverdager og fra kl. 08.00 til kl. 16.00 på lørdager. De to siste timene er beregnet til tørking og stryking. Alt i vaskeriet skal rengjøres etter bruk, og alle klær må fjernes når vasketiden er over slik at vaskeriet er tomt for tøy etter bruk. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere privat.

7.4 Barn skal ikke alene oppholde seg i vaskeriet. Dyr har ingen adgang.

7.5 Hver leilighet skal disponere en lås. Denne skal først fjernes når man er ferdig med å vaske.

7.6 Tørkebåsene skal fortrinnsvis brukes til tørk av klær, banke tepper og matter. Tørkebåsene er ikke tillatt brukt utenfor vasketidene.

7.7 Vinduer og dører skal lukkes og låses hver gang vaskeriet forlates.

7.8 Reglene oppslått i vaskeriet må følges.

8. ANSVAR

8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet. Jfr. Lov om borettslag paragraf 5-13.

8.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet Jfr. Vedtekter.

8.4 Husordensreglene er en del av Vedtektene, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene vil føre til oppsigelse av boforholdet.

9. DIVERSE

9.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/ henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.

9.2 Eventuelle klager overfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

9.3 Borettslaget kan gjennomføre alminnelig dugnad hver vår.

9.4 Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter (utvendig vedlikehold, opparbeiding av fellesgoder o.s.v.).

9.5 Styret har informasjonsplikt.

10. ENDRINGER OG TOLKNINGER

10.1 Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkningen kan ankes til generalforsamlingen.

10.2 Husordensreglene trer i kraft med umiddelbar virkning.

Historikk:

Opprinnelige husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 1. april 1968
med endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling:
18. oktober 1971, 20. november 1973
og ordinær generalforsamling: 21. mai 1974, 20. mai 1985, 10. mai 1995,
26. mai 1998, 30. mai 2000, 2.mai 2002, 28. april 2003,
28. april 2005
Erstattet med gjeldende husordensregler vedtatt på generalforsamling 26.april 2006
med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 21.mai 2007



LB
Lønnealléen Borettslag



AVLESNING AV VARMEMÅLERE PÅ RADIATORENE VED EIERSKIFTE

NAVN TIDLIGERE EIER:		**Leilighetsnr:**
Ny adresse til den som flytter ut:		
Postnr./Poststed:		
Telefon dagtid/mobil:		
Kontonr. for overføring av evt. tilgodehavende		

Målernummer:	**Målerstand:** (forbruk i år)

Dato for overtakelse:	

Sted		**, den**	

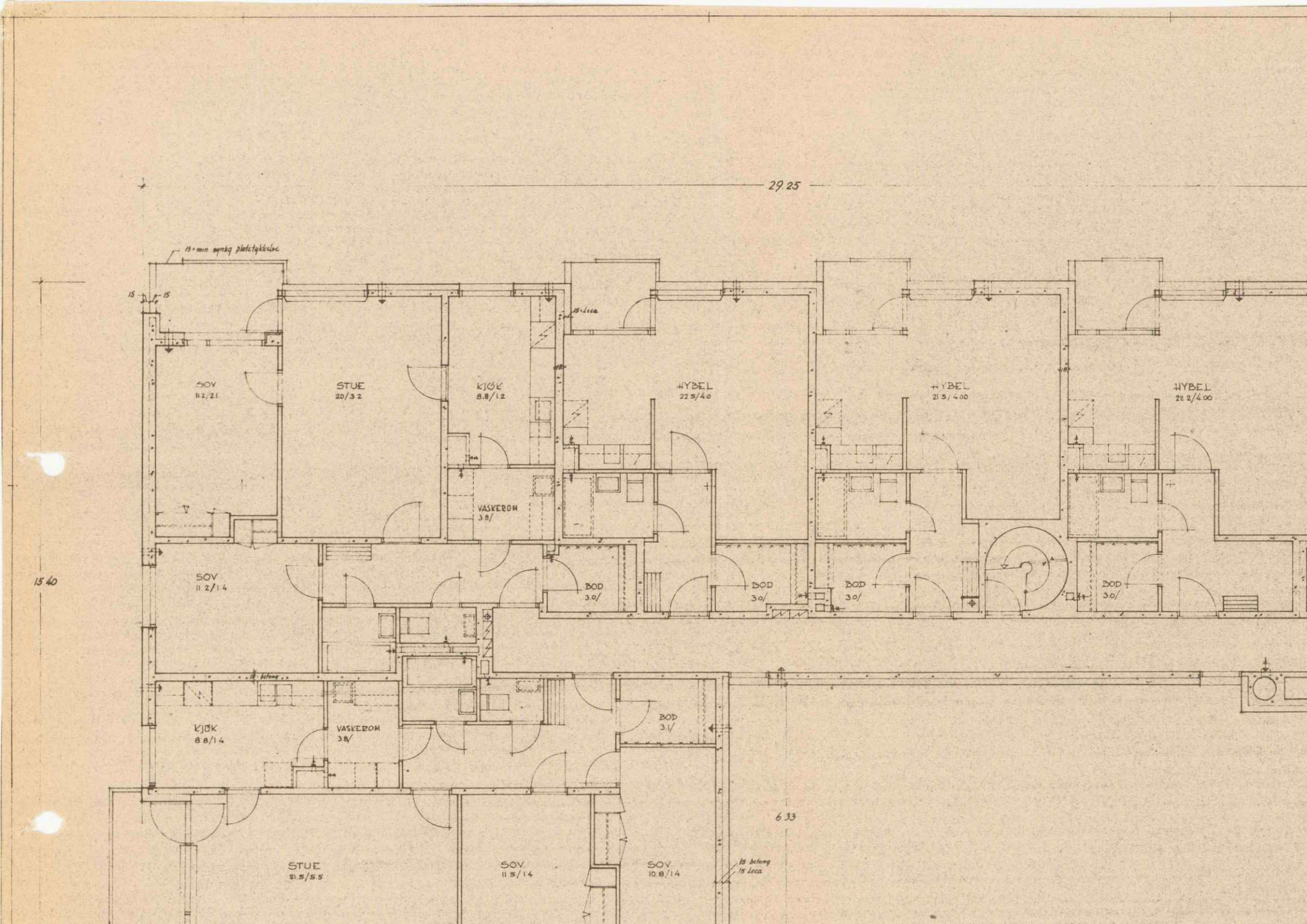
Underskrift **tidligere** eier:	Underskrift **ny** eier:

Se baksiden for veiledning på avlesning.

Skjema sendes til:

Lønnealléen Borettslag
Sigrid Undsetsvei 5, 0669 Oslo

Tlf.: 94 80 88 94
Fax: 21 92 65 90
Epost: mail@lonnealleen.no


29.25
15 + min. isolg. plateisolasjon
15
15
SOV
11.2/2.1
STUE
20/3.2
KJØK
8.8/1.2
15 Leca
HYBEL
22.5/4.0
HYBEL
21.5/4.00
HYBEL
22.2/4.00
VASKEROM
3.8/
SOV
11.2/1.4
BOD
3.0/
BOD
3.0/
BOD
3.0/
BOD
3.0/
15 betong
KJØK
8.8/1.4
VASKEROM
3.8/
BOD
3.1/
15.40
6.33
STUE
21.5/5.5
SOV.
11.5/1.4
SOV.
10.8/1.4
15 betong
15 Leca

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OVe/GF

KOPI

Oslo, den 23.2.1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.140, bnr.31 av 1. bl.101. Sigrid Undsets vei 5.

Journalnr.
63/266

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
1.3.68.

Bygningens art
Boligblokk.

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

Byggemelder
Ark. MNAL John Engh, Oscarsgt. 19, Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm. Ola Nafstad, Økernvn. 9, Oslo 6.

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

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

Forbehold.

Ferdigattest gis under forutsetning av at mangler påtalt fra hagebrukskontoret 30.1.70, som vedlegges i gjenpart, blir rettet opp.

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

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

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 29.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201506738-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGRID UNDSETS VEI 5	Eiendom:	140/31/0/0
Tiltakshaver:	LØNNEALLEEN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sigrid Undsets vei 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad mottatt 16.08.2016.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

LØNNEALLEEN BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,
mari@lonnealleen.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201803920-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tove Mette Pettersen	Dato: 18.02.2020 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGRID UNDSETS VEI 5	Eiendom:	140/31/0/0
Tiltakshaver:	LØNNEALLEEN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sigrid Undsets vei 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av to heiser, mottatt 31.01.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201803920			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Lønnealleen Borettslag, C/O Obos, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 18.12.2018

Deres ref.: Astri Bang | Vår ref.: 201703867-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGRID UNDSETS VEI 5	Eiendom:	140/31/0/0
Tiltakshaver:	LØNNEALLEEN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Sigrid Undsets vei 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og etablering av ny boenhet, mottatt 14.12.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703867			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	202	02.03.2017	1/15
Plan kjeller	Unummerert	02.03.2017	1/17
Eksisterende og ny plan 1. etasje	A20-1	08.02.2017	1/18
Eksisterende og nytt snitt A-A	A30-1		1/19
Fasade vest	A-30-1	15.02.2017	1/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer mangelen og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2018 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LØNNEALLEEN BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Sigrid Undsets vei 5

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 0.5 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.1 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 2.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 0.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tveten gård Linje 2N, 76	4 min 0.3 km
Hellerud Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.4 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.2 km
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.6 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tveita Senter	8 min
Meny Tveita	9 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	9 min
Vitusapotek Tveita senter	9 min
Tveita Vinmonopol	9 min

SPORT

Tveita skole	5 min
Tveita amfi balløkke	7 min
EVO Teisen	8 min
Mudo Tveita	15 min

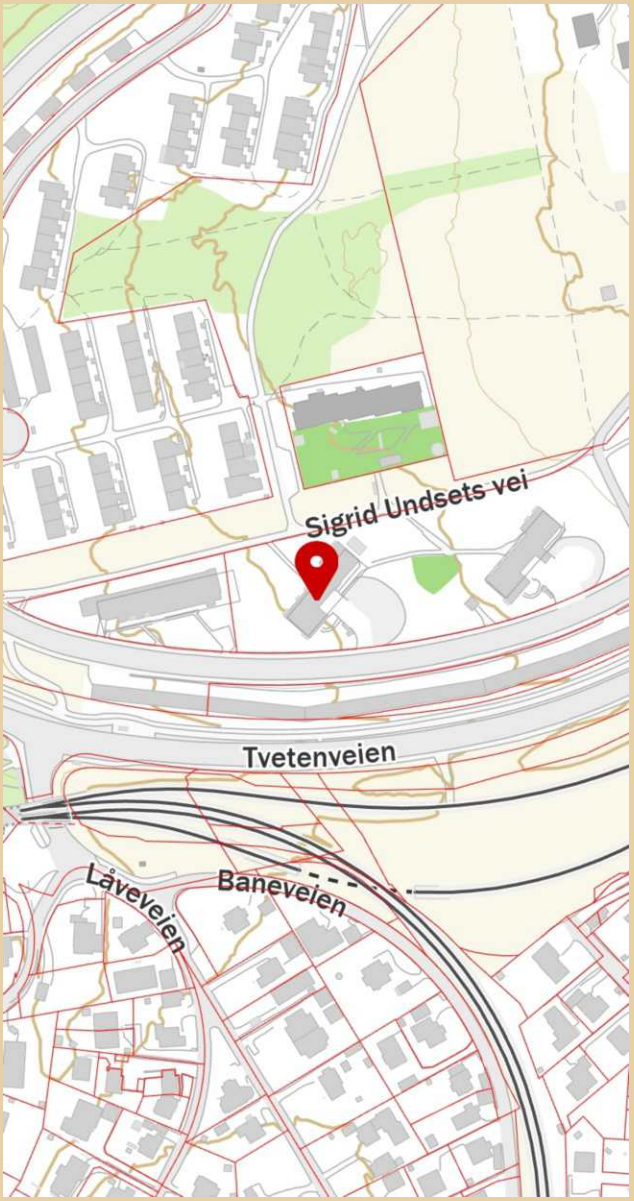
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

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

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:
Sigrid Undsets vei 5, 0669 Oslo
Gnr. 140, Bnr. 31, andelsnr. 14 i LØNNEALLEEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250201

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@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.
