

LINDBERG / LUTVANN

Ole Reistads vei 45I

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
Kr 6 000 000,-	125/132 kvm	7465.9 m² (eiet)
OMKOSTNING KJØPER	BOLIGTYPE	
19 646,-	Andelsleilighet	
TOTALPRIS	EIEFORM	
6 194 783,-	Borettslag	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
7 455,- pr. mnd	4	
FELLESGJELD	BYGGEÅR	
Kr 175 137,-	1978	
FELLESFORMUE	ENERGIMERKING	
11 355,-	- Ikke angitt	

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Deres nye hjem?

Velkommen til Ole Reistads vei 45,

Her får dere en unik mulighet til å skape deres eget drømmehjem i et meget familievennlig boligfelt. Rekkehuset har svært god beliggenhet helt i enden av rekka - tett på skogen med flotte turforhold.

Boligen strekker seg over to etasjer og byr på rikelig med plass til hele familien. Flere naboer har utvidet 2. etasje, noe som også vil være mulig her. Utendørs får dere en stor, solrik hage som strekker seg rundt hushjørnet. Skjermet og perfekt for familieaktiviteter både sommer og vinter.

- Attraktivt oppussingsobjekt med 132 m² BRA
- Rekkas beste beliggenhet, skjermet og uten innsyn
- Herlig uteplass med terrasse og hage
- Fleksibel planløsning
- Mulighet for ekstra soverom - se alt. plantegning
- Tre utvendige boder
- Garasje medfølger



















UTENDØRS





1. ETASJE



Takstmann Jan Berby MNTF

Ole Reistads vei 45 I



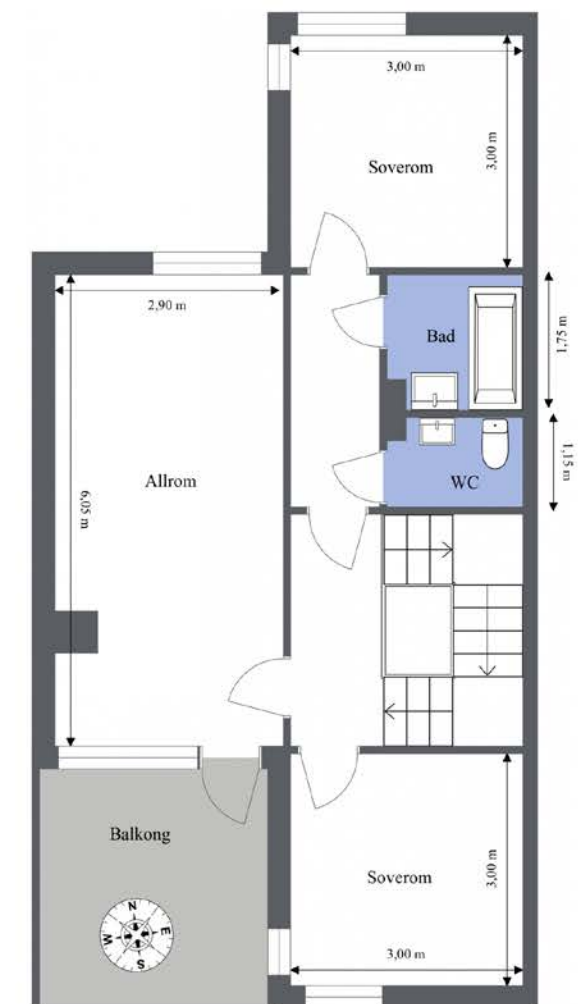
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

2. ETASJE



Takstmann Jan Berby MNTF

Ole Reistads vei 45 I



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

OLE REISTADS VEI 45I

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 000 000

Omkostning kjøper

6 000 000,00 (Prisantydning)

175 137 (Andel av fellesgjeld)

6 175 137 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

850 (Omkostning garasje)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

10 346 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

19 646 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 185 483 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 194 783 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 194 783

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 455,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, drift og generelt vedlikehold.

Fordeles slik:

TV/Internett 479,00

Felleskostnader 6 976,00

Felleskostnadene vil øke med 3,6 % fra 01.03.2026.

Eiendomsskatt

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte andeler i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 175 137 pr. 01.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Svenska

Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987203725

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,34%

Restsaldo 15 124 951,00

Innfrielsesdato: 30.03.2045

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld for dette lånet: 0,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987145504
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 8 986 096,00
Innfrielsesdato: 01.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel fellesgjeld for dette lånet: 47 050,41

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987203733
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 25 216 287,00
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel fellesgjeld for dette lånet: 132 024,54

Det er ikke inngått avtalt for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Borettslaget har inngått kontrakt med Lynet Internett om leveranse av internett via fiber.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnadene påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 11 355 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 762 679 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 050 714 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Ole Reistads vei 45!! Boligen ligger i et attraktivt og rolig boområde med nærhet til både bymessige tilbud og grønne omgivelser. Her får du en fin kombinasjon av praktisk beliggenhet og familievennlig nærmiljø, med kort vei til flotte turområder, opplyste stier og badeplasser i Østmarka.

Nærservice og handel

Daglige innkjøp kan gjøres raskt og enkelt i nærområdet, blant annet hos dagligvarebutikker på Trosterud og Lindebergåsen. Det finnes også flere servicetilbud som apotek, treningssentre, frisør og ulike spisesteder ved lokale sentre som Trosterud og Haugerud. Ønsker du et bredere utvalg av shopping, kultur og servering, nås både Oslo sentrum og Bjørvika på kort tid med T-bane.

Barnehage og skoletilbud

Det er barnehage tilknyttet borettslaget, og området byr på flere barnehager og skoler innen komfortabel gangavstand. Nærmeste barneskole er Skjønnhaug skole, som ligger i kort avstand fra eiendommen. For eldre barn finnes det både ungdomsskole og

videregående skole i nærområdet, med trygge og oversiktlige skoleveier.

Kollektivtransport og kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for kollektivtrafikk, med enkel adkomst til både T-bane og buss. Trosterud T-banestasjon ligger i gangavstand og trafikkeres av linje 2, som tar deg til sentrale knutepunkter i Oslo på omtrent 20 minutter. Flere bussforbindelser gir også gode forbindelser til ulike deler av byen og omkringliggende områder, og flybuss stopper i nærheten ved E6.

Fritid og aktiviteter

Nærmiljøet byr på et variert aktivitetstilbud for både store og små. Det finnes idrettsanlegg, kunstgressbaner, treningssentre og flere lekeplasser i området. Kombinasjonen av sosiale møteplasser og gode fritidstilbud bidrar til et levende og inkluderende bomiljø, spesielt godt tilpasset barnefamilier og aktive beboere.

Natur og friluftsliv

Boligen har svært kort vei til Østmarka, som byr på rikelige muligheter for friluftsliv året rundt. Her kan du nyte turer til fots eller på sykkel, trening i naturskjønne omgivelser og flotte rekreasjonsområder. Lutvann ligger like i nærheten, med fine badeplasser om sommeren og preparerte skiløyper vinterstid. Dette gir en sjelden mulighet til å kombinere bynær beliggenhet med umiddelbar tilgang til natur og stilhet.

Alt ligger til rette for en komfortabel og aktiv hverdag, med nærhet til både kjøpesentre som Tveita og Alna, effektiv kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder – et ideelt sted å bo for deg som ønsker det beste av både by og natur.

Parkering

Det medfølger en garasje med rekkehuset. Det er garasje nr. 30 på enden, nærmest husene.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 7465.9 m²

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier. Boligen har egen opparbeidet hage med gressplen, beplantning og terrasse på bakkeplan.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 23.10.1981 . Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Iht. til originale tegninger er noen vegger/rom fjernet i begge etasjer. Det er ikke kjent når disse endringene ble utført, så det antas at planløsningen er endret i forbindelse med oppføringen av rekkehuset.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 23.10.1981.

Innhold

Boligen strekker seg over to etasjer og byr på følgende:

- etasje: Entré, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, soverom og bod.
 - etasje: Trapperom, to soverom, allrom/stue, bad, toalettrom og gang.
- Utvendig 1. etasje: 3 boder.

Areal

BRA - i: 125 m²
BRA - e: 7 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 132 m²
TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

- etasje
BRA-i: 70 m² entré, stue, kjøkken, soverom, toalettrom, vaskerom og bod.
BRA-e: 7 m² tre utvendige boder.

- etasje
BRA-i: 55 m² trapperom, stue/allrom, to soverom, gang, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

- etasje
14 m² balkong.

- etasje
9 m² balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Standard

Rekkehuset ble oppført i 1978 og har i hovedsak standard fra byggeår. Den gjennomgående planløsningen gir et godt utgangspunkt for å skape et personlig hjem, og boligen byr på et solid grunnlag for modernisering og oppgradering etter egne ønsker og behov.

Hovedetasjen består av en lys og romslig stue med åpen peis som skaper en naturlig soneinndeling mellom oppholdsarealene. Kjøkkenet ligger i et separat rom og har eldre innredning med frittstående hvitevarer. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. Fra entréen er det adkomst til et lyst soverom med mange bruksmuligheter. Videre inneholder etasjen et vaskerom samt separat wc - begge av eldre standard og med behov for oppussing.

Andre etasje har to soverom plassert i hver sin ende av etasjen. Mellom soverommene ligger et flislagt baderom og et toalettrom vegg i vegg. Badet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til bruk og standard, og toalettrommet har også behov for oppussing. Etasjen har i tillegg en romslig tv-stue med utgang til en solrik balkong.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Løsøre som medfølger:
Komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Byttet innmat i sikringsskap i regi av borettslaget. Ukjent firma.
Arbeid utført av: Ukjent

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja.
Beskrivelse: El-lader montert i garasjen.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG3:
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Normal tid før omlegging av takfolie er 15 - 35 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dagens krav til lekting, lufting og isolasjon er strengere i dag enn ved oppføringstidspunkt.

Innvendig > Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Kryp kjeller
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører
Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Kun naturlig ventilasjon av bad, vaskerom og toalettrom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av elanlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Forventet levetid på vinylbelegg er ca 25 år.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Forventet brukstid på kjøkkeninnredning ca 30 år, avhengig av bruk.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Oppussing av rommet kan påregnes.

Konstruksjoner som ikke er vurdert
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Utvendig byggemåte
Flatt tak tekket med folie og innvendig nedløp fra hovedtak. Renner og nedløp i plastbelagt stål fra balkong og tak over soverom 1. etasje. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tilnærmet flatt tak i trekonstruksjon med rupanel som undertak.

Kryp kjeller
Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag. Ringmur i støpt betong og jord/stein masser som gulv. Etablert en

varmekilde kryp kjeller. Adkomst for kontroll via luke i utvendig trapp ved inngang.

Vinduer
Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Dører
Bygningen har teak hovedytterdør.
Balkongdører med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong
Adkomst til sydvendt terrasse på bakkeplan på 14m² fra stuen i 1. etasje.
Adkomst til sydvendt balkong på 9m² fra et allrom i 2. etasje.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Ole Reistads vei 45I, 1068 OSLO

Gnr. 115, bnr. 97, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 106 i Lutvannkollen Borettslag med orgnr. 954388514

Selger

Jorunn Wenche Borgersen

Borettslag

Lutvannkollen Borettslag
Organisasjonsnummer: 954388514
Andelsnummer: 106

Borettslaget består av 236 boenheter (andeler) fordelt på 162 leiligheter og 74 rekkehus. Borettslaget har en fast vaktmester, Olav, som drifter og ivaretar arealene.

Styret kan kontaktes ved å sende en e-post til lutvannkollen@styrommet.no eller å ta kontakt per telefon i styrets telefontid (se hjemmeside).

Fellesrommet er utstyrt for en hyggelig sammenkomst i forbindelse med bursdager, dåp, konfirmasjoner, visning av sportsarrangementer m.m. Det er utstyrt med kjøleskap og fryser, komfyr, mikrobølgeovn, vannkoker, kaffetrakter, kjeler, gryter, stekepanner, serveringsutstyr og servise og bestikk for 24 personer.

Nytt ringeklokkeskilt bestilles fra våre hjemmesider, eller ved å sende en e-post til vaktmester.

Borettslagets hjemmeside er www.lutvannkollen.no.

Påbygg av rekkehus
Hvert år kommer det inn søknader om ombygging/påbygging av rekkehus. Denne typen arbeider skal godkjennes av styret, og det er lagt klare føringer for hvilke arbeider og utførelser som kan godkjennes. Andelseier må selv sørge for å søke Plan- og bygningsetaten i de tilfeller dette er påkrevd. Retningslinjer for påbygg er vedtatt av tidligere generalforsamlinger.

Rekkehusene kan ses på som å være satt sammen i enheter à 3x3 meter, og dette refereres til som kuber. Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med arkitekttegninger som borettslaget har tilgjengelig. Det kan bygges ut hel eller halv kube på forside eller bakside, ikke utenfor eksisterende bygningskropp, og etter de kombinasjoner som vist i tegninger. Inngangsdør tillates ikke flyttet ut til kant av bygningskropp. Styret må kontaktes for forhåndsgodkjennelse av bygningsmessige endringer.

Følgene informasjon står på borettslagets hjemmeside:

Utbygging av rekkehus er søknadspliktig til styret og kommunen. En søknad som inneholder arkitekttegninger av dagens situasjon og situasjon etter utbygging må sendes til styret. Styret vil behandle søknaden og gi tilbakemelding i form av godkjennelse eller avslag. Hvis du får avslag vil dette være begrunnet med hvorfor, og hva som må gjøres/endres. Eventuell godkjennelse utstedt av styret må følge søknaden til kommunen.

Melger gir ingen garanti for at søknaden blir godkjent.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 90338165

Husdyr: Det er kun tillatt å holde hund, katt, tamme smånagere, mindre fugler (eksempelvis papegøye) og akvariefisk. Se husordensreglene for mer informasjon.

Forkjøpsrett: Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Det praktiseres dugnad.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovner. Stuen har elementpipe og åpen peis.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 13.000 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Planer i nærområdet:
Saksnr. 202217318. Saken gjelder Lutvannsveien 60 - Lutvann leir. Sakstype. Detaljregulering. Bakgrunnen for planinitiativet er endrede behov hos Forsvaret. Gjeldende plan for området, vedtatt i 2016, tar ikke fullt ut høyde for den veksten som nå planlegges for Forsvaret. Det er av den grunn ønskelig å se på mulighetene for å justere byggegrenser og %BRA, inkl. parkering, for at leiren skal kunne møte fremtidens behov. Det er ikke planlagt endring av plangrense, byggehøyder eller formål. Planområdet er vurdert til å være egnet for ytterligere

fortetting. Dette vil medfører mer bebyggelse og anleggsdrift med støy under byggeperioden.

Saksnr. 201916221. Reguleringssak. Lutvanskroken 25 - Planforslag til politisk behandling - Boliger- Lutvanskroken AS v/ Veslefrikk Eiendom AS foreslår å regulere eiendommen Lutvanskroken 25 og tilhørende atkomstvei, til bolig. Planforslaget gir totalt fem etasjer og ett takoppbygg. Den nederste etasjen/kjelleretasjen er planlagt å ligge delvis over terreng. Det er foreslått en leilighetsfordeling som sikrer 3 leiligheter på minst 80 kvadratmeter, mens resterende leiligheter må være på minst 35 kvadratmeter.

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boretett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder

også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 751,37

Tilrettelegging: kr 15.000

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 32 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 521,37
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

25.01.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OLE REISTADS VEI 45I

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250137

Selger 1 navn

Jan Harald Borgersen

Gateadresse

Ole Reistads vei 45I

Poststed

OSLO

Postnr

1068

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Jorunn Wenche Borgersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år43

Antall måneder0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JHB

1

Document reference: 02250137

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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
- Byttet innmat i sikringsskap i regi av borettslaget. Ukjent firma.
- Arbeid utført av
- Ukjent
- 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
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- El-lader montert i garasjen.
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: JHB
- 2
- Document reference: 02250137
- 52
- 53

- 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

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Borgersen	3460f1de0aa838c345ceb ea600589914f6be40fc	23.01.2026 06:31:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250137

- 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>

Tilstandsrapport

 Rekkehus
 Ole Reistads vei 45 I, 1068 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 115, bnr. 97
 Andelsnummer 106

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 Rapportdato: 04.12.2025 Oppdragsnr.: 15467-2907 Referansenummer: RC3583
Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingenør: Jan Berby



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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095



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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus bolig oppført i 1979 med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Eldre eiendommer har større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder og når de er oppgradert. Boligen framstår med en del vedlikeholdsetterslep og oppussing av boligen må påregnes. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Boligen har originale bad, vaskerom og toalettrom. Kjøkkeninnredning er noe oppgardert, men likevel eldre innredning som gjør at oppgradering må påregnes. For øvrig har overflater eldre standard med normal bruksslitasje. Oppussing av boligen må likevel kunne påregnes. Forøvrig har tilstandsanalysen avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og TG 2 pluss to TG 3. TG 2 er blant annet gitt pga alder ytterdør, vann og avløpsrør, toalettrom, ikke utført Radon kontroll og generell slitasje på de enkelte bygningsdeler. TG 3 er gitt pga alder på baderom og vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

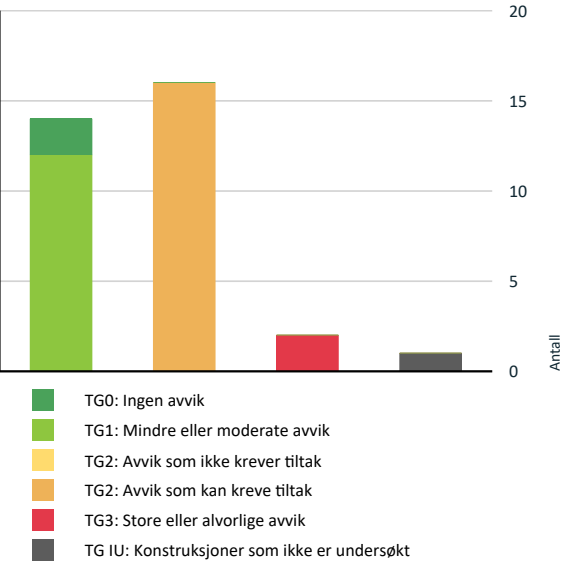
Rekkehus

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

Iht til originale tegninger er noen vegger/rom fjernet i begge etasjer.

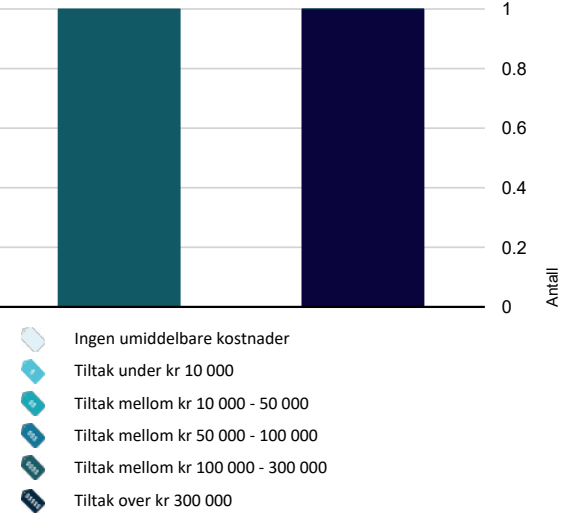
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1979

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak tekket med folie og innvendig nedløp fra hovedtak. Tekking lagt samtidig på alle boligene i rekken og gjort ca 2005 iht historiske bilder på nett.
Tak ikke besiktget fysisk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Normal tid før omlegging av takfolie er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål fra balkong og tak over soverom 1. etasje

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilnærmet flatt tak i trekonstruksjon med rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dagens krav til lekting, lufting og isolasjon er strengere i dag enn ved oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjon uten ventilert rom anses som en risikokonstruksjon og bør sjekkes regelmessig.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører - balkong/terrasse

Balkongdører med treramme og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør. skiftet mellom 2005 og 2013

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst sydvendt terrasse på bakkeplan på 14m² fra stue 1. etasje
Adkomst til sydvendt balkong på 9m² fra et allrom 2. etasje .

INNVEDIG

Overflater

Gulvoverflater; 1. etasje; Laminat i stue, entre og på kjøkken. Originalt vinylbelegg på soverom.
2. etasje; Trestavs parkett i stue/allrom og trapperom.
Originalt vinylbelegg på et soverom og teppe på et soverom.
Veggoverflater; 1. etasje; Stue har malt tapet og panelplater, entre med malt tapet, soverom med malte plater og malt strie på kjøkken.
2. etasje; Malte plater i trapperom og ellers tapet hvor noen rom er malt.
Takoverflater har stort sett malte plater bortsett fra malt panel i entre.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Oppussing av overflater må kunne påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 0-25 mm over hele stuegulv. Kjøkkengulv og allrom og et soverom i 2. etasje har høydeforskjell på mindre enn 15mm

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og åpen peis.



Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Ringmur i støpt betong og jord/stein masser som gulv. Etablert en varmekilde krypkjeller.
Adkomst for kontroll via luke i utvendig trapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Lagring av organisk materiale frarådes, da det kan forårsake mugg og råteskader.

Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

Innerdører med originale karm nyere dørblader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand.

Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert i entre. Garderobeskap montert på soverom 2. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med originalt vinylbelegg på gulv, belegg festet til originalt sluk med klemring, vegger har våtromstapet og taket har malte plater. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i kanal.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. I tillegg ble det kontrollert via luke i vegg til stue hvor fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med flislagt gulv, malte plater på vegger og i tak. Innredet med badekar og servant. Servant har en del sprekker/krakelering i bunn. Originalt sluk med ukjent overgang til eventuell membran. Det er imidlertid ikke registrert lekkasje til underliggende etasje. Naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på wc.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med profilerte formpressede skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Fliser mellom benk og overskap. Eldre skrog, men nyere skapfronter og benkeplater. Kjøleskap ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på kjøkkeninnredning ca 30 år, avhengig av bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre innredning med noe bruksslitasje og hvor det kan påregnes utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Wc med belegg på gulv, malte plater på vegger og i tak. Servant og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på vinylbelegg er ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppusing av rommet kan påregnes.

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Wc med belegg på gulv, malte plater på vegger og i tak. Servant og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på vinylbelegg er ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppusing av rommet kan påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Stoppekran plassert bak luke i vegg mellom stue og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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 med automatsikringer 3x10, 5x15 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.
1.

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

Nei

Spørsmål til eier

2.

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

1979 Anlegget er fra byggeår.
3.

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

Ja
4.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Skiftet ut sikringsskapet i felles regi av borettslaget i ca 2023.
5.

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

Nei
6.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

7.

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
8.

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9.

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
10.

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

Ja
11.

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

Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat. Røykvarsler.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

- på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
2.

Er det skader på brannslukningsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen fundamentert på fast sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Krypkjeller ikke drenert med annet enn selvdrenerende masser. Stein og jordgulv gjør at eventuelt vanninnsig trekker ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong.

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

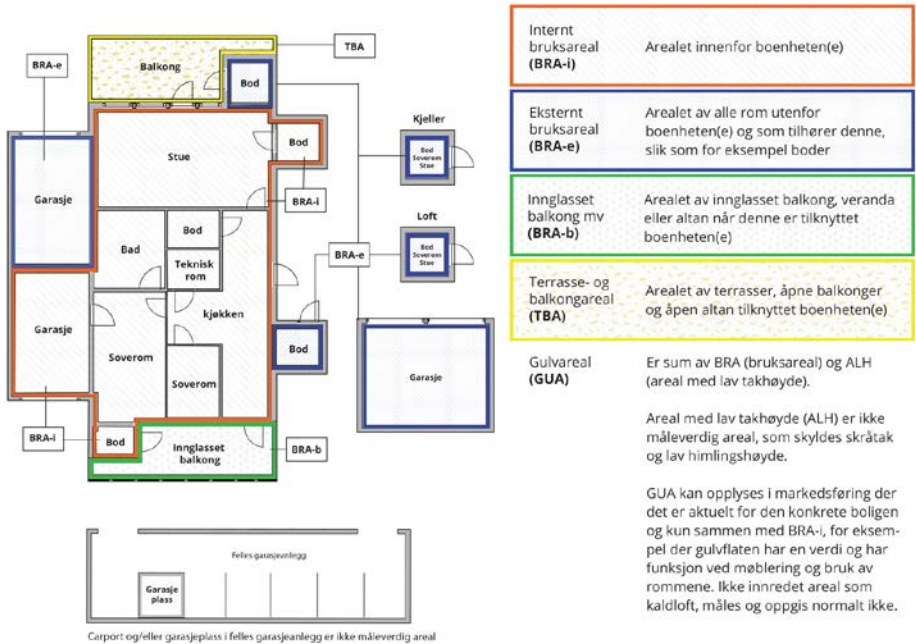
Hva er måleverdig areal?

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.



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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70			70	14
2. etasje	55			55	9
Utvendig 1. etasje		7		7	
SUM	125	7			23
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, bod, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken		
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, allrom/stue, gang, bad, toalettrom		
Utvendig 1. etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.35m I tillegg disponerer leiligheten to boder utvendig ved inngang på 2,3m² og 4,5m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. *Kommentar:* Iht til originale tegninger er noen vegger/rom fjernet i begge etasjer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	125	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
03.10.2025	Jan Berby		Takstingeniør				
	Jorunn Wenche Borgersen		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	115	97		0	7465.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ole Reistads vei 45 I							
Hjemmelshaver							
Lutvannkollen Borettslag							
Andelsobjekt							
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører			Eier av adkomstdokumenter	
106/LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG	954388514	106	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99			Jorunn Wenche Borgersen	
Innskudd, pålydende mm							
Andelsnummer	Pålydende						
106	100						
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Rekkehus bolig over to plan beliggende på Lindeberg i nærhet til Østmarka med kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler, barnehager og butikker. Boliegen er et enderekkhus innerst i blindvei.							
Adkomstvei							
Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.							
Tilknytning vann							
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.							
Om tomten							
Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier. Boligen har egen opparbeidet hage med gressplen, beplantning og terrasse på bakkeplan.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Bruksendring			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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.

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.

- Fuktøk: 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 fuktøk (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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/RC3583>

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Lotte Greaker
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: lotte.greaker@emera.no

Deres ref.: 02250137 . Vår ref.: 0449-1-1119 Dato: 15.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Lutvannkollen Borettslag
Organisasjonsnr: 954388514
Andelseier: Borgersen, Jorunn Wenche
Medeier:
Leilighetsnummer: 1119
Adresse: Ole Reistads Vei 45 I, 1068 OSLO
Andelsnummer: 106
Gnr. 115
Bnr. 97

Borettsinnskudd: Kr. 124 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90338165.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Ja
- 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.

Rehabilitering/Større vedlikehold Våtromsrehabilitering (rør) til ca kr 46 000 000,00 ble enstemmig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling, 8. januar 2019. Gjelder ikke fornying av baderomsinventar. Arbeidet er avsluttet. Overføring av garasje til ny eier i rekkehusene, her vil kjøper bli belastet med eierskiftegebyret etter gjeldende satser. Garasje for blokkleilighetene følger leilighetene. Garasje/Biloppstillingsplass - Rekkehus Det er bygget garasjer for endel av rekkehusene. Disse garasjene er beboernes egne. Her er reglene som følger: Leiligheten kan selges med garasje - tatt med i taksten.Garasjen selges utenom - ny eier må ha biloppstillingsplass. Kjøper ønsker ikke å kjøpe garasje. Selger må selge garasjen til en annen i borettslaget som derved skaffer sin kjøper biloppstillingsplass.Ellers kan det være mulighet for leie av garasje i en av blokkgarasjene Ansvarlig for utleie av garasjeplasser og parkeringsplasser er: Styret.Overføring av garasje på ny eier i rekkehusene, her vil kjøper bli belastet med eierskiftegebyr etter gjeldende satser. Hjemmeside: www.lutvannkollen.no Borettslaget har inngått kontrakt med Lynet Internett om leveranse av internett via fiber. Denne avtalen håndteres sentralt av borettslaget, men feil og lignende må den enkelte melde til Lynet. Infraststruktur (el-bil) er utført av Cirkle K. Borettslaget har avtale med Cirkle K om lading. Kjøp av ladestasjoner og montering. (Det er ikke en mobil stasjon). Se også borettslagets hjemmeside og vedtekter. Spørsmål om priser må rettes til Cirkle K. Blokkleilighetene fikk økte felleskostnader ang. rørehabilitering fra 1. september 21. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte andeler i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987203725
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo: 15 124 951,00
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987145504
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo: 8 986 096,00
Innfrielsesdato: 01.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987203733
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo: 25 216 287,00
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 526,00,-

Herv:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	71,00	71,00 fra 01.11.2025
TV/Internett	479,00	
Felleskostnader	6 976,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 1 082,-
Fradragsberettigede kostnader: 12 138,-
Annen formue: 11 355,-
Gjeld: 195 741,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987203725
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987145504
Restsaldo: 47 050,41
Kapitalkostnader: 521,93

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987203733
Restsaldo:	132 024,54
Kapitalkostnader:	909,30

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 179 074,95,-, 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 Marie Rygh Krefting pr. e-post: marie.rygh@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/Øyvind Lorentz Stabel, e-post: lutvannkollen@styrerrommet.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 overtagelse 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 <u>ikke</u> 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 borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Lutvannkollen Borettslag org nr 954388514

vedtatt på ordinær generalforsamling den: 16. mai 2006

med endring:

26. april 2017
24. april 2018
09. mai 2019
17. juni 2020
02. mai 2022
17. april 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lutvannkollen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til styrets e-postadresse.
- (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 burettslag (burettslagslova), 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 en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i burettslagslovas § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

(7) 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 kapittel 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 en 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 kan få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

- ved 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 § 3-3 (2), jfr. burettslagslova § 4-15 første ledd

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

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

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

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

3-4 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. Boret 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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. En andelseier som selv bor i andelen kan overlate bruken av deler av andelen til andre. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele andelen i opptil 30 døgn i løpet av ett kalenderår.

Sistnevnte forutsetter at andelseier melder til styret når, hvor lenge og til hvem.

(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 burettslagslovas § 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 opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i maksimalt 30 døgn i løpet av ett kalenderår. Hvis bruken av hele boligen overlates til andre, skal styret underrettes i hvert tilfelle dette gjøres.

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

5. Vedlikeholdsplikt og bygningsmessige endringer

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter også vinduer innvendig, dører, alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringsskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og/eller utskiftning av det som nevnt i punkt 1, samt tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker.

(3) Andelseier har ansvaret for staking og rensing av avløpsrør frem til felles soilrør, samt sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og takrenner på veranda/balkong og lignende. Andelseier skal sørge for å holde vannrør frostfrie.

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

(5) Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra 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) Andelseier har alt ansvar for eget ildsted og pipe, med unntak av feiing. Dette innebærer alle utgifter for montering, drift og vedlikehold av ildsted og pipe. Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følger av montering og bruk.

(9) Endring (nytt, fjerning eller oppgradering) av ildsted skal andelseier melde til Brann- og redningsetaten. Opprettelse av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og til Plan- og bygningsetaten. Til sistnevnte må andelseier sørge for at søknaden sendes med hjelp av fagfolk. Se også §5-4 (4).

- Følgende vilkår gjelder:
- Pipen skal ha samme arkitektoniske utforming over tak som øvrige piper i borettslaget, jfr §5-4 (5)
 - Søknaden skal inneholde opplysninger om utførende firma.
 - Pipen og/eller ildstedet skal ikke tas i bruk før den faglig ansvarlige har erklært arbeidene som utført i henhold til forskriftenes krav. Kopi av erklæringen, samt eventuelle ferdigstillingsattester og brukstillatelser skal leveres styret.

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftninger i boligen, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier(e).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig 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 varmtvannsberedere* og vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, og ytterdører til boligen.
- Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.
- Reparasjon eller utskifting av sluk, rør og/eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, unntatt varmekabler.

*Forutsetter at søknad om utskifting er godkjent av styret. Borettslaget besørger kun utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder eller defekter som ikke kan repareres. Data fra SINTEF legges til grunn for levealder.

(4) Andelseier skal gi adgang til boligen, samt annet tilhørende areal, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Dette inkluderer ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers eller annen brukers mislighold til;

- skade på borettslagets eiendom,
- skade på annen eiers andel,
- skade på inventar som naturlig hører andelen 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, jfr. burettslagslova §§ 5-13 og 5-15

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

5-4 Bygningsmessige endringer

(1) Alle bygningsmessige endringer på borettslagets bygninger, inklusivt påbygg, ombygging, oppussing av baderom, samt installasjon av varmepumpe, parabolantenne eller annen innretning som festes gjennom eller utenpå bygningskroppen, m.m., skal ha forhåndsgodkjennelse av styret.

(2) Når styret finner det nødvendig, kan andelseier pålegges å innhente en uttalelse fra fagperson som styret oppnevner, hvor den omsøkte endringen vurderes. Kostnadene ved dette dekkes av beboer.

(3) Styret avgjør om og i hvilken grad den enkelte søknad skal godkjennes ut fra vedtektene, tidligere praksis i borettslaget og de konkrete forhold i det enkelte tilfellet.

(4) Alle bygningsmessige endringer skal utføres på faglig forsvarlig måte, i henhold til de faglige anbefalinger og i tråd med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og regler. Andelseier som utfører bygningsmessige endringer i strid med ovennevnte har det hele og fulle ansvaret for manglene, og for å få disse rettet.

(5) Alle endringer skal gjennomføres i tilnærmet samme utførelse som originalbygningen, og slik at fasaden blir mest mulig enhetlig og i tråd med originalt utseende.

(6) Ved oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom, støtter borettslaget utskifting av sluk og utskifting fra badekar til dusjkabinett, med inntil det beløp som følger av de av styret til enhver tid fastsatte satser for dette. For å få en slik støtte må det foreligge forhåndsgodkjennelse fra styret for oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom.

(7) Andelseier har det hele og fulle indre- og ytre vedlikeholdsansvaret for bygningsmessige endringer andelseier selv eller tidligere andelseiere har foretatt, jfr. burettslagslova § 5-12 (5). Unntatt er de godkjennelser gitt av styret i tråd med tidligere praksis og generalforsamlingsvedtak.

(8) Bygningsmessige endringer utført av en andelseier eller beboer i strid med disse bestemmelsene pliktes omgående fjernet av andelseier eller beboer for egen regning og risiko. Eventuelle skader/merker på bygningen pliktes videre utbedret slik at bygningen settes i tilsvarende stand og utseende som før den urettmessige endringen.

5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus

(1) Rekkehusene kan ses på som å være satt sammen i enheter à 3x3 meter, og dette refereres til som kuber. Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med arkitekttegninger som borettslaget har tilgjengelig. Det kan bygges ut hel eller halv kube på forside eller bakside, ikke utenfor eksisterende bygningskropp, og etter de kombinasjoner som vist i tegninger. Inngangsdør tillates ikke flyttet ut til kant av bygningskropp.

5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighet

(1) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan innglassing av balkong i blokkleilighetene godkjennes. Balkongen skal ikke gjøres om til beboelsesrom eller isoleres.

(2) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan montering av parabolantenne godkjennes. Parabolantennen skal monteres på egen balkong, og slik at ingen del av parabolantennen stikker utenfor bygningens yttervegger eller bygningskropp.

5-7 Varmepumpe

Det tillates ikke installert varmepumpe i noen av borettslagets leiligheter uten styrets godkjenning. I vurderingen av om en søknad skal godkjennes, skal det tas hensyn til naboene og nærmiljøet. De til enhver tid gjeldende regler for støy skal alltid følges. Styret kan videre som vilkår for godkjenning gi instruks om plassering av varmepumpens forskjellige komponenter for å ivareta hensynet til naboene, nærmiljøet, et mest mulig enhetlig og estetisk utseende på fasaden og andre tungtveiende hensyn. Alle utgifter og merutgifter med varmepumpe, herunder installasjon, vedlikehold og evt. annet, dekkes fullt ut av andelseier.

5-8 Rekkehusgarasjene

(1) Garasjene tilhørende rekkehusene vedlikeholdes og forsikres av borettslaget. Styret setter en årlig sum som dekker vedlikehold og forsikring, dette betales sammen med husleien, av eieren i garasjen.

(2) Forsikring skal dekke brann-/innbrudd-/ansvarsforsikring for garasjeanlegget. Forsikringen dekker ikke løsøre og kjøretøy i de enkelte garasjer og/eller skader som den enkelte garasjeeier påfører garasjeanlegget.

(3) Garasjeeier forplikter seg til å behandle all felles eiendom med tilbørlig aktsomhet, og er erstatningspliktig for all skade som skyldes eier selv, dens familie, folk i eiers tjeneste eller andre som eier har gitt adgang til anlegget.

(4) Garasjeeier forplikter seg til å innrapportere feil og skader til styret uten ugrunnet opphold.

(5) Ved eventuell framleie av garasjeplass skal styret underrettes, og framleiekontrakten skal ha en klausul som opphever framleie hvis garasjen overdras.

(6) Inn- og utvendige forandringer av garasjene skal godkjennes av styret.

(7) Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker i garasjen, annet enn kjøretøyets innhold i drivstofftanken.

(8) Garasjeport skal til enhver tid holdes låst.

(9) Garasjeeier kan få overført sin garasje dersom vedkommende flytter til et annet rekkehus i Lutvannkollen borettslag. Garasje- /oppstillingsplass tilhørende det rekkehus som tilflyttes skal da overføres til det rekkehus som fraflyttes.

(10) Garasjen kan kun selges til andre rekkehuseiere i Lutvannkollen borettslag i bytte mot parkeringsplass ute. Eier kan ikke beholde garasjen etter fraflytting fra borettslaget.

(11) Kopi av kontrakt for salg av garasje skal sendes styret og OBOS uten ugrunnet opphold.

5-9 Ladestasjoner

(1) Det er kun ladebokser / ladestasjoner bestilt av borettslagets til enhver tid samarbeidspartner på dette som tillates montert. Borettslagets vedtekter 5-4 (1) gjelder ikke for oppsetting av ladeboks / ladestasjon.

(2) Det tillates kun 1 ladeboks / ladestasjon per parkeringsplass.

(3) Ladebokser / ladestasjoner tilhører parkeringsplassen, og skal dermed følge andelen ved salg.

(4) Ansvar for vedlikehold av ladebokser / ladestasjoner er andelseiers.

(5) Styret skal i 2025 reforhandle avtalen med spesielt hensyn til andelseiers kostnader, herunder eventuelt bytte samarbeidspartner / tilbyder.

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 burettslagslova § 5-19.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet 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, jfr. burettslagslova § 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 andelseiers/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere/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 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

- 1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- 2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. burettslagslova § 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 burettslagslova 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 nevnt i § 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseiers husstand og eventuelle leietakere 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i § 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 burettslagslova 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 framtreddende 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 burettslagslova §§ 5-22 og 5-23

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. burettslagslova § 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

Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i burettslagslova av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Kameraovervåking

12-1 Tilgang til kameravisning, opptak og bilder

- (1) Tilgang til de fysiske opptakerne (film og bilder) på stedet skal ikke være tilgjengelig for andelseiere, beboere, styret eller vaktmester, ei heller andre utenforstående (se unntak i punkt 4).
- (2) Leverandøren av kameraanlegget skal på forespørsel hente ut og levere film eller bilde for et angitt tidsrom. Bestilling av dette kan kun gjøres av vaktmester eller styret, ved å sende en e-post til leverandøren. Film og bilder skal kun utleveres til styret via sikker fildelingstjeneste eller minnepenn.
- (3) Vaktmester skal ha tilgang til ett (1) kamera med kun livevisning for å kunne avgjøre om det er behov for brøyting eller strøing. Dette vil være et av kameraene som viser gjesteparkeringen. Andelseiere, beboere, styret og andre utenforstående, skal ikke ha tilgang til livevisning (se unntak i punkt 4).
- (4) Unntak fra ovennevnte gjelder for leverandøren i de tilfeller tilgang er nødvendig grunnet tilsyn, ettersyn, service og reparasjon på anlegget, dets komponenter og tilhørende utstyr.
- (5) Det føres logg av leverandøren for uthenting av bilder, filmer og pålogging til livevisning. Denne logg skal presenteres for generalforsamlingen hvert år.

12-2 Instruks til leverandør

(1) Instruksjonen mellom borettslaget og leverandøren kan kun endres av generalforsamlingen.

HUSORDENSREGLER for Lutvannkollen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 9. mai 1990 og sist endret på generalforsamling 21.06.2021

1. INNLEDNING

(1) Lutvannkollen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier borettslagets eiendom. Andelseiere(e) og beboer(e) er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

(2) Det er andelseier(e) og beboer(e) som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet, og som hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de som bor i borettslaget, er det i denne husorden gitt regler og retningslinjer som det er hver andelseier og beboers ansvar å overholde.

(3) Andelseier(e) og beboer(e) er ansvarlig for sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

2. LEILIGHET OG ANDRE ROM

2.1 Bruk av leilighet og andre rom

(1) Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00, og ingen andel eller andre rom må brukes slik at andre sjeneres.

(2) Sang- og musikkøvelser, boring, banking og tilsvarende støy er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00 på hverdager.

(3) Banking, boring og tilsvarende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager.

(4) Sang- og musikkøvelser er tillatt på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 18.00

(5) Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

(6) Hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig skal naboer varsles.

(7) Ved banking, boring, hamring og andre former for støy skal det utvises mest mulig hensyn.

(8) Det skal utvises varsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg, og i de tidsperioder hvor det skal være ro i leiligheten skal disse dempes.

Åpne vinduer og dører er dårlig lydisolasjon, demp derfor lydkilder når disse står åpne.

(9) Andelseier(e) og beboer(e) skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs, og det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 også ute.

Husorden

Lutvannkollen borettslag

(10) Det er ikke tillatt å oppbevare gass- og eksplosjonsfarlige stoffer i andelen, fellesarealer, kjellerboder eller garasjeanlegg. Propanflasker til gassgriller o.l kan oppbevares på balkonger, etter gjeldende anbefalinger og forskrifter. Gass til lighter og stormkjøkken, til eget bruk og i små kvanta, kan oppbevares i andelen.

(11) For borettslagets fellesrom gjelder de regler som til enhver tid utarbeides av styret.

2.2 Bruk av baderom

(1) Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet. *

(2) Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller på gulvet.

(3) Det skal brukes tetningslist mellom badekar og vegg, samt dusjforheng. Ved oppsetting av dusjkabinett skal dette være et kabinett med kar og lukket avløp til sluk. *

(4) Alt vann fra bading, dusjing eller vask som kommer på gulvet skal straks tørkes opp.

(5) Sluket skal jevnlig renses, for hånd. Det er ikke tillatt å bruke Plumbo eller lignende løsemidler/avløpsåpnere i sluket.

(6) Det skal påses at rørforbindelser og avløp ikke lekker, og at kraner ikke drypper.

(7) Ventil til toalett skal tette når sisternen er full.

(8) Det skal ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som kan tette avløp.

* Kan kun fravikes hvis det legges heldekkende, tett membran.

3. LÅSING AV DØRER, BRUK AV LYS M.M.

(1) Inngangsdørene til blokkene skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller og fellesarealer.

(2) Barn skal ikke overlates nøkkel til borettslagets eiendommer, fellesrom, garasjer eller kjeller uten nødvendig tilsyn av voksne.

(3) Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjeller eller garasje, ei heller oppholde seg i oppganger.

(4) Dører til garasjer skal holdes låst, og det skal påses at garasjeporter er lukket etter inn- og utkjøring.

(5) Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig, og lys skal slukkes når man forlater kjeller, fellesarealer m.m.

(6) Det er ikke tillatt å bruke levende lys, ild eller å røyke i fellesarealer, oppganger og garasjer.

4. LUFTING, VENTILATORER OG ELEKTRISK UTSTYR

(1) Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren i blokkene.

(2) Det er ikke tillatt å montere mekaniske ventilatorer (kjøkken- og badersvifter o.l) til avtrekkskanaler eller mot yttervegg.

- (3) I rekkehusene tillates det installert avtrekksvifte på bad som trekker ut fuktigheten via gjennomgående kanal opp til og ut på tak.
- (4) I rekkehusene tillates det installert ventilator på kjøkkenet som trekker ut luft via gjennomgående kanal opp til og ut på tak, eller ut gjennom egnet kanal i vegg på kjøkken, forutsatt at denne har kullfilter.
- (5) Det skal være montert panelovner under vinduer i alle rom, med mindre disse er erstattet av en minst like effektiv løsning (varmepumpe, gulvvarme e.l).
- (6) Det skal alltid være en panelovn ved høyt vindu på kjøkkenet i 2-roms leilighetene, med mindre denne er erstattet av en minst like effektiv løsning.
- (7) Varmen på kjøkkenet i 2-roms leiligheter skal ikke justeres ned hvis man reiser på ferie eller skal være borte over lenger tid. Dette for å hindre at vannrør i rørkassen på kjøkkenet fryser.

5. BRANNVERNUTSTYR

- (1) Andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannvernutstyret tilhørende sin andel i fungerende stand, samt sørge for at dette er montert etter gjeldende anbefalinger og forskrifter.
- (2) Andelseier er ansvarlig for løpende vedlikehold og kontroll av funksjonsdyktighet på brannvernutstyret.
- (3) Skadet eller ikke funksjonsdyktig brannvernutstyr skal straks meldes til styret og/eller vaktmester.
- (4) Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og følger andelen.

6. LADING AV BIL

- (1) Gjester kan lade el- og hybridbiler på oppmerkede ladeplasser for gjester. Det er kun el- og hybridbiler som står til lading som kan benytte borettslagets ladestasjoner, uavhengig av tidspunkt på døgnet. Maksimal ladetid på gjesteplass er 12 timer. Pris per kWh for gjester administreres av styret, og skal dekke alle kostnader for borettslagets ladestasjoner.
- (2) Beboere kan lade el- og hybridbiler på egen parkeringsplass ved bruk av ladestasjon fra den til enhver tid gjeldende leverandør til borettslaget av dette.
- (3) Lading av kjøretøy fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg, parkeringsanlegg og fra kontakter i garasjer tilhørende rekkehus er ikke tillatt.

7. BALKONGER OG VINDUER

- (1) Det tillates ikke å lufte sengeklær, håndklær eller annet tøy ut av vinduet eller over rekkverk på balkong.
- (2) Det er ikke tillatt å riste/banke tøy eller andre tekstiler i oppgang, ut av vindu eller over rekkverk på balkong.
- (3) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å fjerne snø fra sin balkong slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og skader.



8. TRAPPER, TRAPPEROM

- (1) Ved inngangsdøren til leiligheten skal det ikke plasseres gjenstander som hindrer vask og fremkomst.
- (2) Det skal ikke plasseres gjenstander i fellesarealene som hindrer rengjøring, slikt som sykler, kjelker, ski m.m.
- (3) Det skal ikke plasseres gjenstander eller avfall/søppel i oppganger og inngangspartier.

9. RENOVASJON/SØPPELHÅNDTERING

- (1) Borettslaget har kildesortering og derfor plikter enhver å sortere avfall fra husholdningene.
- (2) Resirkulerbart avfall skal deponeres i de dertil oppsatte beholdere. Dette utgjør p.t. papir og papp, glassemballasje (glassflasker o.l) og metallemballasje (hermetikkbokser o.l)
- (3) Vanlig husholdningsavfall skal sorteres i riktig fraksjon (matavfall, plastavfall og restavfall) i riktig pose, pakkes godt inn og presses mest mulig sammen før det kastes i søppeldunk/søppelbrønn.
- (4) Vanlig husgeråd kan kastes når det blir satt ut containere til dette formålet. Kjøleskap, frysebokser, komfyrer o.l. skal ikke kastes i containerne. Egne bur for sistnevnte blir vanligvis satt frem av vaktmester.
- (5) Spesialavfall (malingsavfall, løsningsmidler, medisiner m.m.) skal ikke hensettes utenfor søppeldunk/søppelbrønn, ei heller avhendes i container, men leveres til godkjent innleveringssted.
- (6) Søppel skal ikke hensettes utenfor søppeldunker/søppelbrønner. Skulle søppeldunk/søppelbrønn være full må avfall kastes i annen søppeldunk/søppelbrønn i borettslaget som har plass, eller oppbevares i andelen frem til søppeldunker/søppelbrønner har blitt tømt.
- (7) For øvrig gjelder den søppelinstruks som til enhver tid er slått opp i/på hvert søppeldunk/skur.

10. UTEOMRÅDENE

- (1) Uteområdene med grøntanlegg (plener, beplantninger, trær o.l.) er felles eiendom og vårt felles sted for aktiviteter av ulike slag. Alle skal bidra til å verne uteområdene ved å følge gjeldende instruks, og foregå med godt eksempel.
- (2) Andelseier(e), beboer(e) og gjester skal verne om trærne og buskene, samt bruke plenene med forsiktighet slik at de ikke slites unødig hardt.
- (3) Sykling er ikke tillatt på plener, og må foregå varsomt slik at man ikke utsetter andre for fare.
- (4) Alt ballspill skal foregå på ballplassen.
- (5) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på uteområdene.



11. DUGNAD

(1) Alle andelseiere og beboere bør delta på dugnader.

(2) De som ikke kan delta i det fysiske arbeidet kan gjøre andre oppgaver, f. eks. stå for enkel servering (dele ut is og brus).

12. KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSER

12.1 KJØRING OPP OPPHOLD PÅ VEIER I BORETTSLAGET

(1) Det er forbudt å parkere på veiene i borettslaget, og forøvrig utenfor oppmerket plass.

(2) Kjøring innad i borettslaget må bare skje når dette er høyst nødvendig, for eksempel i forbindelse med tung transport og transport av bevegelseshemmede. Stans foran oppganger og rekkehus er tillatt i maksimalt 15 minutter uten aktivitet ved bilen.

(3) Det er ikke tillatt å ha motor på tomgang på borettslagets område.

(4) Eventuelle bommer skal lukkes umiddelbart ved inn og utkjøring.

(5) Maksimalt tillatt hastighet på borettslagets område er 20 km/t.

(6) Innad i borettslaget har bilistene vikeplikt for myke trafikanter. For øvrig gjelder vanlige vikepliktsregler.

(7) Ved rygging av kjøretøy skal særskilt aktsomhet utvises.

(8) Bevegelseshemmede kan søke styret om dispensasjon fra kjøre- og parkeringsbestemmelsene.

(9) Parkering i forbindelse med besøk av håndverkere o.l avtales på forhånd med vaktmester.

12.2 CAMPINGVOGNER, BOBILER OG TILHENGERE

(1) Henstilling av campingvogner, bobiler og tilhengere er ikke tillatt på borettslagets område.

(2) Campingvogner, bobiler og tilhengere som ikke overstiger størrelsen til en personbil, og ikke blir til hinder for andre, kan henstilles på parkeringsplass som følger andel.

12.3 GJESTEPARKERING

(1) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen Borettslag.

(2) Andelseier(e) og beboer(e) kan parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av offentlige helligdager.

(3) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av personbiler.

(4) Det er ikke tidsbegrensning på gjesteparkeringen for gjester.

(5) Biler med reklame/firmalogo, eller biler registrert på firma, tillates ikke på gjesteparkeringen uten parkeringsbevis utstedt av styret/vaktmester.

12.4 REPARASJON, VASK AV KJØRETØY O.L

(1) Reparasjonsarbeid, vask o.l av kjøretøy er ikke tillatt på borettslagets område.

12.5 AVSKILTEDE KJØRETØY

(1) Kjøretøy som er avskiltet må være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og telefonnummer, og kjøretøyet skal ikke være til fare, ulempe eller hinder for andre.

12.6 OPPBEVARING PÅ PARKERINGSPLASSER

(1) Oppbevaring av varehengere, dekk, takgrind, tak- og skiboks og lignende gjenstander er tillatt innenfor den anviste parkeringsplass, så fremt dette ikke er til hinder.

(2) Det er ikke tillatt å oppbevare væsker eller lignende som er brann- eller eksplosjonsfarlige, unntatt det som befinner seg i bilens tanker/beholdere.

12.7 LEIDE PARKERINGSPLASSER

(1) Vilkår og pris for parkeringsplasser som leies av borettslaget administreres av styret.

12.8 GENERELT

(1) Styret og vaktmester kan gi dispensasjon fra disse bestemmelser for korte perioder forutsatt forutgående forespørsel med begrunnelse.

(2) For rekkehusgarasjer gjelder eget punkt i borettslagets vedtekter.

13. DYREHOLD

13.1 HUSDYR

(1) Det er kun tillatt å holde hund, katt, tamme smånagere, mindre fugler (eksempelvis papegøye) og akvariefisk.

13.2 REGELVERK FOR DYREHOLD

(1) Dyreeier som lufter dyr (unntatt katt) må ha dyr i bånd eller på armen innenfor borettslagets område.

(2) Dyreeier må ha katt i bånd eller på armen innenfor borettslagets område, med mindre denne er kastrert. Dette må kunne dokumenteres.

(3) Dyreeier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på området.

(4) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre andre dyr, person(er) eller eiendom i borettslaget.

(5) Dyreeier plikter å følge de retningslinjer som styret gir ved informasjon o.l.

(6) Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret klagens utfall etter forhandlinger med dyreeier og klager.

(7) Hund og katt skal til enhver tid bære identitetsmerke med kontaktinformasjon eller være elektronisk merket.

14. MELDINGER, RUNDSKRIV, BESKJEDER M.M.

(1) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å rette seg etter meldinger som går ut i form av rundskriv eller brev fra styret, eller den styret bemyndiger.

15. GENERELT

(1) Disse husordensregler er å betrakte som vilkår for å være andelseier i Lutvannkollen Borettslag, og brudd på disse er å betrakte som mislighold.

(2) Borettslagets vedtekter inneholder ytterligere bestemmelser om rettigheter, plikter og ansvar.



Ordinær generalforsamling Lutvannkollen Borettslag

23. april 2025 kl. 18:00, fellesrommet i Ole Reistads vei 7

Velkommen til ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles i generalforsamlingen. Styret håper du gjør deg kjent med innholdet og viser din interesse ved å delta.

Hvem kan stemme i generalforsamlingen?

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag
avholdes 23. april 2025 kl. 18:00, fellesrommet i Ole Reistads vei 7

Til behandling foreligger:

- KONSTITUERING**
 - a) Valg av møteleder
 - b) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - c) Valg av en til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne
 - d) Godkjenning av møteinnkallingen
- ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024**
 - a) Årsberetning og regnskap for 2024
 - b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- GODTGJØRELSE**

Godtgjørelse til det sittende styret foreslås satt til kr 500 000, inklusive 300 00 til styreleder
- INNKOMNE FORSLAG**
 - a) Endring i vaktmestertjenesten i Lutvannkollen Borettslag.
 - b) Endring av husordensreglement
 - c) Restrukturering av driftsform for borettslaget og styret

Innkomne forslag følger på side 30-34
- VALG AV TILLITSVALGTE**
 - a) Valg av styreleder for 1 år
 - b) Valg av to styremedlemmer for 2 år
 - c) Valg av fire varamedlemmer for 1 år
 - d) Valg av en delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
 - e) Valg av valgkomité for 1 år
 - f) Valg av velferds- og miljøutvalg for 1 år

Oslo, 11. 03 2025
Styret i Lutvannkollen Borettslag

Heidi Moestue Sannes /s/ Marielle Sørhus /s/

Linn Saxrud Johansen /s/ Kari Angell Petersen /s/ Anne Lise Sundsbø /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Mostue Sannes	Bjørnveien 21 A
Nestleder	Marielle Sørhus	Ole Reistads vei 1 A
Styremedlem	Linn Saxrud Johansen	Ole Reistads vei 45 E
Styremedlem	Kari Angell Petersen	Ole Reistads vei 5 A
Styremedlem	Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads vei 25 C

Varamedlem	Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B
Varamedlem	Xaviera Nohemi Sanchez Reyes	Ole Reistads vei 5 A
Varamedlem	Fritz Arne Langhammer	Ole Reistads vei 7
Varamedlem	Tamara Butenko Christensen	Wilh. Wilhelmsens vei 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Fritz Arne Langhammer	Ole Reistads vei 7
Varadelegert	Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B

Valgkomité

Ranveig Stende Johnsen	Ole Reistads vei 45 A
Tone Lise Lønøy-Tjeransen	Lindebergåsen 45
Knut Olav Kjærvik	Ole Reistads vei 41 C

Velferds- og miljøutvalg

Tove Aadland Sørvåg	Ole Reistads vei 27 B
Ranveig Stende Johansen	Ole Reistads vei 45 A
Siri Hanna Svarthumle	Ole Reistads vei 21 A
Andrea Aalrust Shaw	Ole Reistads vei 33 F
Fakhra Yasmin	Ole Reistads vei 5 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Lutvannkollen Borettslag

Borettslaget består av 239 andelsleiligheter. Lutvannkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954388514, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer: 115/71, 85, 90, 97.

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Lutvannkollen Borettslag har en ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Generelt om borettslaget, drift, styret med mer

Vi er en bedrift med årlig omsetning på ca. 19 millioner kroner. Borettslaget skal være en solid og god arbeidsgiver, med god oppfølging i det daglige. I tillegg må innleide håndverkere/fagfolk instrueres og følges opp på en profesjonell måte.

Borettslaget har et stort geografisk område å ta hånd om, og det er et variert sett med oppgaver som må utføres i takt med årstidene. Styret og vaktmester har ansvaret for store bygningsmessige verdier i form av blokker, rekkehus, rekkehusgarasjer, redskapsgarasje, maskiner (traktor, gressklipper og annet utstyr), samt vår store tomt.

Styrets viktigste oppgave er å forvalte borettslagets verdier på en riktig måte, samt å forvalte fellesutgiftene i forhold til pågående og kommende nødvendige vedlikeholdsoppgaver og investeringer.

Et styre har behov for kompetanse på områder som økonomi, personalpolitikk, sosial kompetanse i forhold til klager på eller uenighet mellom beboere, juridiske forhold, fagområder som våtrom, elektrisitet, innelima, IT, innkjøpsforhandlinger, snekker- og blikkenslagerarbeid, for å nevne noen.

Styret består av vanlige beboere, valgt av og på generalforsamlingen, med unntak av styreleder som de siste årene har vært ekstern. Styremedlemmer er over gjennomsnittet opptatt av å ta vare på vårt nærmiljø, men det er umulig å dekke alle oppgaver uten ekstern hjelp. Til tider må det derfor tider benyttes ekstern kompetanse. Styret benytter ekstern kompetanse bevisst og kostnadseffektivt, og følger tett opp arbeid og resultat.

Beboernes kontakt med styret

Styret kan kontaktes ved å sende en e-post til lutvannkollen@styrommet.no eller å ta kontakt per telefon i styrets telefontid (se hjemmeside). Styret prioriterer fortløpende hva som skal besvares, og vil håndtere kritiske henvendelser først. De fleste henvendelser besvares i løpet av tre til fem dager.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Økonomisk styring

Borettslagets økonomi skal være sunn og borettslaget skal ha økonomi til å møte de rehabiliteringsoppgaver som må gjennomføres. Styret legger til grunn at det til enhver tid skal være et tilstrekkelig driftsbudsjett for å forvalte borettslagets eiendom og eiendeler. Dette også i perioder når det skal utføres større vedlikehold.

Ansettelse og ansatte

Borettslaget har en heltidsansatt vaktmester. Oppgavene til vaktmester er mange og varierende, og ingen arbeidsdager er like. En typisk arbeidsdag består i alt fra søppelplukking, gressklipping og snømåking til vedlikehold, nødreparasjoner, vannlekkasjer, tette avløp, befarings på vegne av borettslaget og mindre uforutsette hendelser (knekt nøkkel i lås, røykvarsler som slår ut i leilighet hvor ingen er hjemme, branntilløp).

Styret har løpende kommunikasjon med vaktmester, og i 95 % av tilfellene kan situasjonen løses over telefon, og dagen fortsette som normalt. I de resterende av tilfellene krever det større involvering fra styrets side, og muligens annet kompetent personell, for å håndtere situasjonen.

Beboernes kontakt med vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold. Vaktmesterkontoret har adresse Lindebergåsen 45. Vaktmester kan kontaktes på telefon 22302904 i tidsrommet 06-14 på hverdager. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Velferds- og miljøutvalget

Velferds- og miljøutvalgets oppgave er å foreslå tiltak for å forbedre uteområdene våre og organisere arrangementer for beboerne for bedre samhold og miljø innad i borettslaget. Den årlige julegrantenning med musikk fra vårt lokale korps, samt hest og kjerre, er en hyggelig tradisjon som vi setter stor pris på.

Fellesrom

Fellesrommet er utstyrt for en hyggelig sammenkomst i forbindelse med bursdager, dåp, konfirmasjoner, visning av sportsarrangementer m.m. Det er utstyrt med kjøleskap og fryser, komfyr, mikrobølgeovn, vannkoker, kaffetrakter, kjeler, gryter, stekepanner, serveringsutstyr og servise og bestikk for 24 personer. Det er også blitt oppgradert lyd- og bildeanlegg, så fellesrommet kan også brukes til mindre kurs og konferanser. Fyll ut kontaktskjemaet på siden om fellesrommet på vår hjemmeside, og en fra styret tar kontakt så raskt som mulig.

Diverse vedlikehold

Andelseier er ansvarlig for å holde vedlike vinduer innvendig, dører, **alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringsskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.** Teksten markert i **fet skrift** er vedlikehold som **må og skal utføres** av godkjent fagpersonell.

Våtrom

Stort sett alt arbeid som ønskes utført i våtrom er søknadspliktig, og vi henviser for øvrig til våre vedtekter og husordensreglement.

Utbygginger/påbygg rekkehus

Hvert år kommer det inn søknader om ombygging/påbygging av rekkehus. Denne typen arbeider skal godkjennes av styret, og det er lagt klare føringer for hvilke arbeider og utførelser som kan godkjennes. Andelseier må selv sørge for å søke Plan- og bygningsetaten i de tilfeller dette er påkrevd. Retningslinjer for påbygg er vedtatt av tidligere generalforsamlinger.

Varmepumper

Hvis det ønskes installert varmepumpe må det på forhånd søkes til styret, og styret vil fatte vedtak i hvert enkelt tilfelle.

Bomiljø

Styret får tidvis inn klager rundt bråk i leilighetene. Vi minner spesielt om husordensreglene, se www.lutvannkollen.no som setter klare begrensninger på spilling av musikk og bråk tilknyttet oppussing. Et godt bomiljø avhenger av at alle viser respekt og omtanke for hverandre, og de nærmeste omgivelser.

Skadedyr og insekter

Borettslaget har i flere år hatt profesjonelle til å ta seg av problemer med gnagere og andre skadedyr. Rotter og mus er derfor ikke noe stort problem for oss.

Avfallshåndtering

Returmottak for miljøavfall finnes på Circle K ved McDonalds, og Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien er en kort kjøretur unna. Det gjør at alle enkelt kan kvitte seg med alle typer spesialavfall. Elektrisk avfall kan leveres der slikt selges.

Tilbudet med containere for hageavfall er noe styret ser for seg at skal fortsette.

Det minnes om at avfall/emballasje skal sorteres og kastes i riktig beholder! Flere har liten respekt for borettslagets husordensreglement når det kommer til punkt om sortering og håndtering av søppel! Dette kan til sist medføre økt renovasjonsgebyr fra Oslo kommune, noe ingen er tjent med.

Forsøpling / hensettelse av ting

Det hensettes / forsøples i perioder mye fellesområdene i blokkene, i garasjeanleggene samt rundt søppelbrønnene og i/ved søppelskur for rekkehusene. Dette er et problem for borettslaget, og til sjenanse for alle. Hensettelse av søppel på steder det ikke hører hjemme blir slått ned på.

Brannsikkerhet

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha nødvendig antall røykvarslere ut ifra størrelse og utforming på bustad, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret/vaktmester og det vil bli reparert eller byttet. Rømningsveier skal under ingen omstendigheter blokkeres.

Mekanisk lufting i blokkene

For å opprettholde et godt inneklima er det viktig at luftespalter over vinduer står åpne, og at det finnes en varmekilde under hvert vindu.

Det er ikke er tillatt å koble kjøkkenventilator på luftekanalene. Det er heller ikke anledning til å stenge for eller bygge inn ventiler uten at det sørges for at lufttilstrømningen i boligen ellers kommer til.

Det anbefales å gjennomluften minst 15 minutter hver dag for å ha et så godt innemiljø som mulig.

Oppganger

Det er ikke anledning for barn å leke i oppgangene. Sko og andre gjenstander skal ikke oppbevares i mellomgang, og søppel skal ikke henges i fellesområder, kjeller, garasjeanlegg, mellomgang og oppganger for øvrig.

Barnevogner og andre artikler skal ikke stå i oppgangene av hensyn til brannsikkerhet og rømning.

Søppelrom omgjort til sportsboder

De gamle søppelrommene er omgjort til avlastningsrom til sportsboder. Følgende kan oppbevares her; barnevogner og sykler. Barnevogner har prioritet.

Trappevask

Trappevask har blitt utført av Odin Renhold frem til februar 2024. Etter dette har trappevask blitt utført av OK Renhold. Dette er en selvfinansiert ordning for blokkene.

Ringeklokkeskilt, postkasseskilt, ekstra nøkler

Er ditt navn på ringeklokken feil, kan nytt ringeklokkeskilt bestilles fra våre hjemmesider, eller ved å sende en e-post til vaktmester.

Alle postkasser skal ha skilt med navn og leilighetsnummer (sistnevnte gjelder kun for blokkene). Postkasseskilt til nyinnflyttede bestilles av den enkelte hos styret, se våre hjemmesider. Skjer det endringer etter dette får man nytt postkasseskilt mot betaling. Merk: Det er ikke tillatt å skrive eller feste andre merker på postkassen enn "Nei takk til reklame"-merker.

Trenger du ekstra nøkkel til oppgang, felles garasje eller lignende, bestiller også styret dette. Vår hjemmeside kan også benyttes til dette.

Forsikring

Borettslagets eiendommer, eiendeler og ansatte er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Styret registrerer dessverre at enkelte beboere ikke utfører enkle håndgrep før vinteren som vil være medvirkende til å hindre skade. Eksempler på dette er manglende tømning/stopping av utekran, ikke sette på varmekabler til vannrør, ikke tilstrekkelig varme i rom med rørføringer m.m. Spesielt på kjøkkenet i 2-roms leilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i veggene her kan fryse.

Det forekommer også vannskader som følge av brudd på rør i nyere våtrom. Oppstår det skade i våtrom hvor arbeidet ikke er godkjent av styret/eventuelt myndigheter kan andelseier bli sittende med hele regningen selv. Dette vil også gjelde for følgeskader.

Egenandelen på forsikringsskader ligger rundt kr. 10.000. Denne justeres med ujevne mellomrom av forsikringsselskapet. I forsikringssaker som ikke kommer av forhold som borettslaget kan regulere, eller går på borettslagets vedlikeholdsplikt, (branntilløp, vannlekkasje, tett av avløp med mer), vil andelseier bli belastet for egenandel.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget på best mulig vis, og prøve å finne årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no og andelseiers forsikringsselskap for innboforsikring. Skaden skal uten opphold også meldes til styret og vaktmester. Forsikringsavdelingen i OBOS melder skaden til forsikringsselskapet, som så bestiller takstmann som utreder skaden, et kostnadsoverslag og en beskrivelse av nødvendig utbedring. Hvis skaden dekkes av forsikringen vil takstmann besørge håndverker for utbedring av skadene, samt rapportere til styret hva som dekkes av forsikringen.

El-bil

Borettslaget har fem ladestasjoner av type 2 for el-bil: fire ladestasjoner på endevæggen (ved innkjøring til garasje) av Ole Reistads vei 5 og én ladestasjon på endevæggen (ved innkjøring til garasje, øvre plan) av Lindebergåsen 47. Disse er for beboere med tillatelse og gjester.

Parkeringsplasser og gjesteparkering

Borettslaget har utleie av parkeringsplasser, inne og ute. Er du interessert i å leie en parkeringsplass, ta kontakt med styret.

Etter oppdatering av parkeringsreglementet på generalforsamlingen i 2018 har det blitt en bedring i tilgjengeligheten av parkeringsplasser for gjester. Gjester må lese skilt på gjesteparkeringen, samt at andelseiere/beboere må oppdatere seg på dette reglementet. Styret har anledning for å gi dispensasjon fra parkeringsreglementet for korte perioder.

Ved særskilt behov (jul, nyttår, påske) vil det som oftest åpnes for utvidede parkeringsmuligheter på ballbanen og snuplassen foran Lindebergåsen 47 B. Dette varsles spesielt, og gjelder kun i varslet tidsrom.

P-Service AS etterser etterlevelse av borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser.

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside er www.lutvannkollen.no. Vi registrerer at flere og flere bruker kontakt- og bestillingsskjemaene våre, og det synes vi er fint da det gjør det lettere både for beboere og styret.

STYRET OG BORETTSLAGETS ARBEID I STYREÅRET 2024/2025

Trafikkforhold og parkering

Styret får, med ujevne mellomrom, henvendelser om feilparkeringer, hastighet innad i borettslaget med mer. Disse håndteres fortløpende, og så godt som mulig. Det ble i 2019 installert fartsdempende tiltak på utvalgte områder av borettslaget, og noen steder ble det også bli satt opp sperringer for å hindre ferdsel av kjøretøy. Det er bestilt ytterligere fartsdempende tiltak som blir satt opp våren 2025. Borettslaget har elektronisk registrering av kjøretøy, så registrering av parkering for gjester som ikke oppfyller kravene til å parkere på gjesteparkering kan nå gjøres raskere og enklere enn tidligere.

Byggesak Lutvannkollen leir

Forsvaret planlegger å bygge ut leiren med plass til flere mennesker. Dette medfører mer bebyggelse, og større trafikk. Noen av forslagene til plassering av bygninger får stor påvirkning for en del av våre rekkehusbeboere, spesielt de i Ole Reistads vei 45(A-H) og 43(A-F). Bygningenes plassering vil være så nærme vår bebyggelse, slik at det blir enda mindre sol i "skyggenes dal", og flere nye år med anleggsdrift med støy, støv og sprengninger. Styret sendte inn bemerkninger til prosjektet innen fristen som var 5. januar 24. Videre framdrift er ny høring ca. september 2024 med Oppstart i 2026 av Lutvann leir.

Jordskifteretten

I 2023/2024 var borettslaget i jordskifteretten med de nærmeste naboene i borettslaget - sameiet ved innkjøringen til borettslaget, de private boligene på området og barnehagen. Formålet med jordskifteretten er å få en fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader til vedlikehold, brøyte, strøing og feiing av veiene som er felles. Dette grunnet generalforsamlingens vedtak hvor styret fikk fullmakt til å avklare disse forholdene juridisk. Borettslaget fikk fullt medhold. Dersom det er av interesse, kan styret kontaktes for kopi av dommen fra jordskifteretten.

Informasjons- og beboermøter

Styret har informert så godt som mulig via infoskriv, e-post og SMS. Styret har som mål, hvis behov, å gjennomføre to informasjonsmøter per år.

Avtaler/kontrakter

Fram til nå nylig hadde borettslaget kontrakt med Global Connect om leveranse av internett og Telenor om leveranse av TV-tjenester. Høsten 2024 jobbet styret med å få inn tilbud fra ulike tilbydere. Kombinasjonen av pris og tjenester gjorde at vi landet på Telia som ny leverandør av både TV og internett. Denne avtalen startet opp i mars 2025. Avtalen håndteres sentralt av borettslaget, men feil og lignende må den enkelte beboer selv melde til Telia.

Avtalen med Circle K for lading av el-bil på egen parkeringsplass ble overtatt av Elaway i juni 2024. Teknisk support og melding av feil gjøres til Elaway.

Det er et mål å kunne opprette samarbeidsavtaler med utvalgte firmaer innen VVS, elektro, maling og bygg og håndverk som også skal komme beboere til gode. I 2024 fikk styret på plass en rammeavtale med Rørleggersentralen.

Kurs og lignende

I regi av OBOS sendes det ut informasjon om kurs som er til nytte for styremedlemmer. I 2024 har ikke styret deltatt på kurs i regi av OBOS, eller andre.

Planer

Styret ser for seg å jobbe med problematikken med vann fra balkonger i blokkene, rehabilitering av rekkehusgarasjer, opprettelse av fartsdempende tiltak og vedlikehold / utskifting av trapper i borettslaget.

Rehabilitering/investering

Det er investert midler i tre nye leiligheter og disse ligger ute for salg. En av leilighetene er allerede solgt.

Større vedlikeholdsoppgaver

Foruten det som nevnt tidligere i denne beretningen har borettslaget i neste styreår ingen større vedlikeholdsoppgaver ferdig planlagt utover bytte av kledning på rekkehusene.

Samarbeid

Borettslaget har et godt samarbeid med NOHA (brannslukningsutstyr), Rørleggersentralen AS (rørlegger), Elektro Fagmannen AS (elektriker), Vassnes Graving AS (postkasseskilt) og P-Service AS (parkeringsselskap) gjennom det siste styreåret.

Serviceavtaler

Borettslaget har en serviceavtale med Rentokil for bekjemping av skadedyr og gnagere, en serviceavtale med Crawford/Assa Abloy om ettersyn og vedlikehold av garasjeporter i felles garasjeanlegg, en serviceavtale med GK Ventilasjon AS på ventilasjonsanlegg i garasjeanleggene og en serviceavtale med NOHA AS om kontroll av brannvernutstyr.

Skadedyr og insekter

Alle beboere må være oppmerksom på dette. I den grad det er mulig, må beboere ta ansvar for at slike elementer ikke dras inn i andelene. Skulle det skje er det viktig at styret/vaktmester varsles så raskt som mulig slik at riktige tiltak kan settes inn for å forhindre spredning.

Styremøter

Det har vært styremøte én gang i måneden med unntak av i juli. Det har vært god løpende dialog styremedlemmene imellom i hele perioden.

Økonomihåndtering

Økonomihåndtering i borettslaget kan kalles periodebasert. Det er perioder i løpet av året som innebærer større utbetalinger enn andre. Disse faller som regel i januar, april, juli og oktober. Primært er dette betaling av faste løpende avtaler som TV-avtale, forsikringspremie og kommunale avgifter.

Utbetaling av penger må alltid godkjennes av to styremedlemmer, og normalt sett er det styreleder og ett styremedlem som håndterer dette.

Lån

Borettslag har tre lån, hvorav to er felles og ett som skal nedbetales av blokkbeboere.

1. “Vinduslånet” fra 2013-14 (Handelsbanken lån nr. 8398 71 45504), opprinnelig på 25 MNOK. Lånet er pr 31.12.24 nedbetalt til kr. 11 652 453.
2. Et «rehabiliteringslån-blokk» fra 2021 (Handelsbanken lån nr. 8398 72 03725) på 17 MNOK som skal nedbetales av blokkbeboerne, fordelt etter felleskostnadsbrøken for hver enkelt leilighet. Både styret og beboerne kan følge med at dette går rett for seg, ettersom en linje i notene i årsregnskapet kommer til å inneholde en ny linje, “Rørrehab blokk”, som angir hvor mye beboerne har innbetalt til OBOS, mens notene også angir betalte renter og gebyr på dette lånet, og hvor mye som er betalt i avdrag. Summen av renter, gebyr og avdrag trekkes fra innbetalt beløp, og resten kan eventuelt (akkumulert) brukes til en årlig ekstra nedbetaling. Lånet er pr 31.12.24 nedbetalt til kr 15 435 053.
3. Et «felleslån på kr. 28.342.354 fra 2021 (Handelsbanken lån nr. 8398 72 03733) som dekker resten av rørrehabiliteringen og andre lånefinansierte aktiviteter i 2020-21, og nedbetales av alle beboerne i fellesskap. Dette lånet er pr 31.12.23 nedbetalt til kr 25 733 287.

Samlet pantegjeld pr 31.12.24 er kr. 52 820 793. Dette er kr 1 827 507 lavere enn ved forrige årsskifte.

Styret ønsker å fortsette med ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld når det er mulig, for å holde husleieøkningen så lav som mulig nå når rentene øker.

Styrehonorar

Da det i fjorårets generalforsamling ble valgt ekstern styreleder så innebar det at honoraret skulle forskutteres månedlig, ref. avtale. Det betyr at det fra og med mai 2024 til og med april 2025 er blitt utbetalt styrehonorar til ekstern styreleder. Forhåndsavtalt honorar var pålydende kr 300 000 hvor kr 200 000 er blitt utbetalt og kostnadsført i 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene ble ca. kr 8 300 000 lavere enn budsjettert og skyldes at 9 MNOK i budsjetterte inntekter fra salg av nye leiligheter ble utsatt til 2025, samtidig som vi har hatt ca. kr 700 000 i ikke-budsjetterte ladeinntekter.

Driftskostnadene ble ca. kr 2 000 000 høyere enn budsjettert:

vel 750' i merforbruk på drift og vedlikehold og ca. 630' på andre driftskostnader forklarer ca. 70 prosent av dette. I tillegg kommer ca. 240' i merforbruk på personalkostnader, ca. 375' på avskrivninger, 130' på konsulenter og ca. 250' i mindre-forbruk på energi.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Dette er et eget vedtakspunkt.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler sank i 2024 med kr 1 595 067 fra kr 2 816 153 til kr 1 221 086.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000 til større vedlikehold, og til sammen kr 2 000 000 til de andre vedlikeholdspostene (bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, brannsikring, ventilasjon, garasjer, søppelanlegg, osv.).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har lagt til grunn en økning i vann- og avløpsavgiften fra 2,9 til 3,11 MNOK.

Energikostnader

Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruket. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lutvannkollen Borettslag.

Lån

Lutvannkollen Borettslag har tre lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 388 514, KUNDENR. 449

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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 816 152	3 919 563
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-289 646	408 854
Tilbakeføring av avskrivning	14	618 807	588 715
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	5	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-90 281	-132 130
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 827 507	-1 966 407
Innsk. øremerk. bankkto		-6 444	-2 443
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 595 066	-1 103 411
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 221 086	2 816 153

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 389 583	3 917 394
Kortsiktig gjeld	-1 168 497	-1 101 241
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 221 086	2 816 153

LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 388 514, KUNDENR. 449

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 512 264	17 056 855	18 598 000	19 544 487
Ladeinntekter EL-bil		697 736	0	0	275 000
Andre inntekter	3	84 065	58 830	9 000 000	12 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 294 065	17 115 685	27 598 000	31 819 487
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 447 301	-1 293 082	-1 211 000	-1 285 000
Styrehonorar	5	-500 000	-600 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-618 807	-588 715	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-14 500	-14 500	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-255 245	-242 395	-257 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-159 182	-193 143	-30 000	-105 000
Kontingenter		-47 800	-47 800	-47 800	-47 800
Drift og vedlikehold	8	-4 866 215	-3 175 853	-4 110 000	-5 500 000
Forsikringer		-1 189 414	-1 045 374	-1 170 000	-1 400 000
Kommunale avgifter	9	-2 935 610	-2 575 764	-2 897 000	-3 110 000
Energi/fyring		-1 303 589	-1 569 404	-1 550 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 699 070	-1 593 177	-1 680 000	-1 640 000
Andre driftskostnader	10	-1 616 318	-1 328 353	-988 000	-1 050 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 653 050	-14 267 559	-14 700 800	-16 668 800
DRIFTSRESULTAT		2 641 014	2 848 125	12 897 200	15 150 687
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	206 790	191 706	50 000	225 000
Finanskostnader	12	-3 137 450	-2 630 977	-3 169 000	-3 045 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 930 660	-2 439 271	-3 119 000	-2 820 000
ÅRSRESULTAT		-289 646	408 854	9 778 200	12 330 687
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	408 854		
Fra opptjent egenkapital		-289 646	0		

LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 388 514, KUNDENR. 449

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 018 750	70 018 750
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	14	807 299	1 335 829
Miljøbankkonto, øremerket		227 144	169 770
SUM ANLEGGSMIDLER		72 486 015	72 957 172
OMLØPSMIDLER			
Forsukksbetalte kostnader		364 967	331 789
Andre kortsiktige fordringer	15	27 060	29 474
Driftskonto OBOS-banken		734 537	651 445
Skattetrekkskonto OBOS-banken		62 904	68 089
Sparekonto OBOS-banken		1 182 047	2 827 336
Innestående i andre banker		18 068	9 260
SUM OMLØPSMIDLER		2 389 583	3 917 394
SUM EIENDELER		74 875 598	76 874 565
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 236 * 100		23 600	23 600
Opptjent egenkapital		1 754 812	2 044 458
SUM EGENKAPITAL		1 778 412	2 068 058
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	52 820 793	54 648 300
Borettsinnskudd	17	18 890 400	18 890 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	217 496	166 566
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 928 689	73 705 266
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		797 364	735 443
Skyldige offentlige avgifter	19	119 699	123 404
Påløpte renter		71 116	72 324
Påløpte avdrag		66 655	63 641
Annen kortsiktig gjeld	20	113 664	106 430
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 168 497	1 101 241

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 875 598	76 874 565
Pantstillelse	21	108 911 000	108 911 000
Garantiansvar		0	0
Oslo 26.02.2025			
Styret i Lutvannkollen Borettslag			
Heidi Moestue Sannes/s/	Linn Saxrud Johansen/s/	Kari Angell Petersen/s/	
Anne Lise Sundsbø/s/	Marielle Sørhus/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.

INNETEKTER
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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 219 708
Rørrehab blokk	1 322 292
TV - Telenor	1 059 960
Internett	573 600
Trappevask	267 300
Garasjeleie	199 000
Parkeringsleie	52 800
El-bil	28 800
Eiendomsskatt	24 500
Leie tidl.år	-8 082
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 739 878

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-133 404
Garasjeleie	-35 100
Rørrehab blokk	-19 896
TV - Telenor	-14 454
Parkeringsleie	-12 700
Internett	-7 200
Trappevask	-4 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 512 264

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	19
Nøkler	16 150
Skilt	396
Utleie	67 500
SUM ANDRE INNTEKTER	84 065

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-640 608
Overtid	-306 588
Påløpte feriepenger	-113 664
Fri bil, tlf etc.	-6 743
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-247 783
Pensjonskostnader innskudd	-93 156
AFP-pensjon	-21 968
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Kantinekostnader	-7 052
Arbeidsklær	-12 499
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 447 301

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
Alpha Taksering AS	-6 294
Altiplan AS	-44 375
Fornebu Forvaltning AS	-18 750
Norconsult AS	-86 125
SUM KONSULENTHONORAR	-159 182

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tradisjonelt Bygg Håndverk AS	-3 276 139
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 276 139
Drift/vedlikehold bygninger	-654 460
Drift/vedlikehold VVS	-72 954
Drift/vedlikehold elektro	-139 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 589
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 012
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 385
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-157 130
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-130 189
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 208
Egenandel forsikring	-25 000
Kostnader dugnader	-146 936
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 866 215

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 545
Vann- og avløpsavgift	-1 963 941
Feieavgift	-17 952
Renovasjonsavgift	-929 172
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 935 610

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-44 970
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 618
Diverse leiekostnader/leasing	-80 535
Driftsmateriell	-134 019
Vaktmestertjenester	-339 753
Vakthold	-80 631
Renhold ved firmaer	-282 133
Andre fremmede tjenester	-156 407
Kontor- og datarekvisita	-41 738
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 200
Andre kontorkostnader	-20 701
Telefon/bredbånd	-6 929
Telefon, annet	-1 046
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 406
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-279 901
Bilgodtgjørelse	-6 643
Reisekostnader	-1 349
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-58 253
Tap v/avgang anleggsmidler	-5
Konstaterte tap	-2 535
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 616 318

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 266
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88 491
Kundeutbytte fra Gjensidige	113 033
SUM FINANSINNTEKTER	206 790

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-704 526
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-912 177
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 520 499
Renter på leverandørgjeld	-248
SUM FINANSKOSTNADER	-3 137 450

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1981	64 550 000
Påkostning 2021	5 468 750
SUM BYGNINGER	70 018 750

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.115/bnr.71 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Verktøylvogn		
Tilgang 2018	25 054	
Avskrevet tidligere	-25 053	
Avgang 2024	-1	0
Henger		
Tilgang 2020	35 000	
Avskrevet tidligere	-28 000	
Avskrevet i år	-6 999	1
Hilti kombihammer		
Tilgang 2016	17 979	
Avskrevet tidligere	-17 978	
Avgang 2024	-1	0

Kompressor			
Tilgang 2017	21 069		
Avskrevet tidligere	-21 068		
Avgang 2024	-1		0
Kopimaskin			
Tilgang 2016	31 250		
Avskrevet tidligere	-31 249		
Avgang 2024	-1		0
Snøfreser			
Tilgang 2020	343 849		
Avskrevet tidligere	-275 079		
Avskrevet i år	-68 769		1
Utstyrshengere			
Tilgang 2023	132 130		
Avskrevet tidligere	-26 426		
Avskrevet i år	-26 426		79 278
Wille 665			
Tilgang 2019	2 262 500		
Avskrevet tidligere	-1 616 070		
Avskrevet i år	-323 214		323 216
Audio-/videoutstyr			
Tilgang 2021	21 875		
Avskrevet tidligere	-9 479		
Avskrevet i år	-4 375		8 021
Avfallsanlegg			
Tilgang 2011	1 662 264		
Avskrevet tidligere	-1 662 263		1

Ballbinge			
Tilgang 2021	721 251		
Avskrevet tidligere	-303 448		
Avskrevet i år	-144 250		273 553
Sammenleggbare bord			
Tilgang 2020	22 690		
Avskrevet tidligere	-17 112		
Avskrevet i år	-5 577		1
Protimeter MMS3			
Tilgang 2022	20 875		
Avskrevet tidligere	-5 469		
Avskrevet i år	-4 375		11 031
Sandsilo			
Tilgang 2013	60 000		
Avskrevet tidligere	-59 999		
Avgang 2024	-1		0
Traktorgarasje			
Tilgang 1985	236 400		
Avskrevet tidligere	-179 664		
Avskrevet i år	-4 728		52 008
Ladebokser elbil			
Tilgang 2024	90 281		
Avskrevet i år	-30 094		60 188
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			807 299
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-618 807
NOTE: 15			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
Faktura fra Bygg & Eiendomsservice, skal viderefaktureres			27 060
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			27 060

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken. Lånenummer 8398 72 03733

Rørrehabilitering

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-28 342 354	
Nedbetalt tidligere	1 961 148	
Nedbetalt i år	647 919	
		-25 733 287

Handelsbanken. Lånenummer 8398 72 03725

Blokklånet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 176 321	
Nedbetalt i år	388 626	
		-15 435 053

Handelsbanken. Lånenummer 8398 71 45504

Vinduslånet

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2013	-9 009 560	
Utbetalt 2014	-15 990 440	
Nedbetalt tidligere	12 556 585	
Nedbetalt i år	790 962	
		-11 652 453

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-52 820 793
-----------------------------	-------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981	-18 821 500
Innskudd 2016	-68 900

SUM BORETTSINNSKUDD	-18 890 400
---------------------	-------------

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-217 496
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-217 496

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-62 904
Skyldig arbeidsgiveravgift	-56 795
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-119 699

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-113 664
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-113 664

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 890 400
Pantelån	52 820 793
Påløpte avdrag	66 655
TOTALT	71 777 848

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

Bygninger	70 018 750
Tomt	1 432 823
TOTALT	71 451 573

INNKOMNE SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN

Vi har fått inn følgende saker:

A. Endring i vaktmestertjenesten i Lutvannkollen Borettslag

Forslagsstiller: Kurt Oksnes, Ole Reistads vei 41 A

I mange år har kostnadene til vaktmestertjenesten i Lutvannkollen borettslag eskalert betydelig og tjenester som ligger under vaktmester sin stilling har i stor grad blitt utført av eksterne og kostnadstyngende leverandører. Få av tjenestene er lagt ut på anbud og er av den grunn blitt en betydelig kostnad for enhver beboer da kostnadene har doblet seg

Resultatet av overnevnte er betydelige og unødvendige ekstra kostnader samt et resultat av eskalerende og hele tiden økende husleie for samtlige beboere i Lutvannkollen brl.

I tillegg til en meget høy lønn for vaktmester og kostnader forbundet med ansettelsesforholdet er dette økonomisk tyngende for vårt borettslag. Sier man opp vaktmesterstillingen vil man redusere kostnadene betydelig. Selger man i tillegg maskinparken og "huset" som vaktmesteren bruker til verksted vil man sikre borettslaget sin økonomi betydelig. Noen måneder ekstra lønn i oppsigelstiden må man regne med, men den ekstra kostnaden er av kortsiktig karakter. Den store gevinsten vil man se utover påfølgende vinter. Styret må selvsagt se til at Arbeidsmiljøloven følges ved en eventuell oppsigelse

Siden vaktmesterfunksjonen i borettslaget for det meste allerede utføres av eksisterende innleid mannskap så har man en stor økonomisk fordel med å legge tjenestene ut på anbud

Forslag til vedtak:

Avvikle den eksisterende vaktmesterordningen, hvor styret i Lutvannkollen borettslag igangsetter oppsigelse av vår ansatte vaktmester (Olav Gaaren), og setter vaktmestertjenesten ut på anbud.

Styrets innstilling:

Ser man på den økonomiske faktoren det henvises til fra forslagsstiller gir ikke dette et riktig bilde. Man skal ikke skjule at kostnadene har økt, men personalkostnader ligger stort sett på linje med prisstigninger (KPI) ellers. Styret kan for øvrig forsikre generalforsamlingen om at det meste av vaktmesterfunksjonen i borettslaget utføres av vaktmesteren selv, og ikke eksterne innleide tjenester..

Tar man i betraktning et borettslag av vår størrelse og sammensetning av bygningsmasse tror vi ikke at en løsning med innleid vaktmestertjeneste i sin helhet er et riktig valg. Vi tror også at en slik løsning vil øke arbeidsmengden til styret betydelig, noe som igjen vil vanskeliggjøre rekruttering til verv i borettslaget.

Styret støtter derfor ikke forslaget.

B. Endring av husordensreglement

Forslagsstiller: Styret

Forslag til behandling på årsmøtet: Styret ønsker å forenkle håndteringen av parkering på gjesteparkeringen, og ønsker derfor å at beboere selv skal registrere sine gjester. Dette gjøres ved å ta i bruk elektronisk registrering av kjøretøy via en nettside.

Parkering utover 3 døgn må behandles av styret, se forslag til nytt husordensreglement.

Det blir ingen endring for de som har fast oppstillingsplass eller leier oppstillingsplass av borettslaget. Styret registrerer kjøretøy på disse plassene.

Dagens husordensreglement

12.3 GJESTEPARKERING

(1) *Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen Borettslag.*

(2) *Andelseier(e) og beboer(e) kan parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av offentlige helligdager.*

(3) *Gjesteparkeringen kan bare benyttes av personbiler.*

(4) *Det er ikke tidsbegrensning på gjesteparkeringen for gjester.*

(5) *Biler med reklame/firmalogo, eller biler registrert på firma, tillates ikke på gjesteparkeringen uten parkeringsbevis utstedt av styret/vaktmester.*

Forslag nytt husordensreglement

12.3 GJESTEPARKERING

(1) *Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen Borettslag.*

(2) *Andelseier(e) og beboer(e) kan parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av offentlige helligdager.*

(3) *Parkeringstid maks 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet/benyttet i mellomtiden. (Karantene 2 døgn etter at parkeringstiden har gått)*

(4) *Parkering er kun tillatt når bilen er registrert i "Digital gjesteparkering"*

(6) *Ved behov for gjesteparkering i over 3 døgn, må det sendes skriftlig søknad til borettslagets epost «styrerommet@lutvannkollen.no» senest en uke før parkeringen skal begynne. Bilfører har selv ansvar for å sende sitt reg.nr til styrets epost, slik at reg.nr kan registreres i "Digital gjesteparkering" for kontroll. Kontrollavgift blir ikke ettergitt/slettet grunnet manglende registrering i "Digital gjesteparkering".*

Forslag til vedtak:

Forslag til nytt 12.3 i husordensreglementet vedtas

C. Restrukturering av driftsform for borettslaget og styret

Forslagsstiller: Arbeidsutvalget 2024/2025 i Lutvannkollen Borettslag

Bakgrunn:

Arbeidsutvalget har sett på muligheter og utfordringer i borettslaget med tanke på fremtiden. I dette arbeidet har vi funnet en del punkter vedrørende driften av borettslaget og i styrets arbeid som kan forbedres. Det er tydelig at det er mye å holde tak i et borettslag av vår størrelse. I et borettslag som vårt med en todelt bygningsmasse (blokker og rekkehus), er det mye å holde tak i for styret/ drift. Bygningsmassene har naturlig nok noe forskjellige behov. Foruten fremstillingen i denne saken, viser vi til utvalgets informasjon til generalforsamlingen tidligere i innkallingen.

Ser man kun på drift av borettslaget ved vaktmester, mener utvalget at oppgaver som tilfaller en vaktmester er; snømåking, gressklipping, strøing, feiing, diverse mindre utvendig vedlikehold, søppelrydding, påse at folk ikke setter igjen ting rundt omkring, håndtere containere og dugnad, bestille vask av garasjeanlegg, støvsuging / rydding i kjellere, kontroll av sandfang / dreuskummer, trefelling / tynning, vedlikehold av borettslagets beplantning, skru av og på varmekabler i blokkene, åpne og stenge utekraner i blokkene, fjerne løv, bestille grus og fylle gruskasser, henge opp rasfareflagg, ettersyn og vedlikehold av installasjoner (sette i gang en vifte, reparere lekeapparater), infrastruktur, vedlikeholde eget utstyr, påse at uteområder fungerer og ser bra ut, enkle håndverkeroppgaver som å skifte et plankebord eller to, hjelpe en og annen beboer hvis behov og anledning, mye av det som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt og ansvar (som kan utføres uten fagbrev eller særskilt kompetanse), forsikringsaker hvor borettslaget akutt trenger en representant som er tilstede, være kontaktpunkt for entreprenører og eventuelt gjennomføre befaringer. Listen er ikke ment som uttømmende og oppgavene ikke nødvendigvis begrenset til dem. Listen viser at det er mange oppgaver av forskjellige art og at det kan være utfordrende å rekke over alt når det er annet (plutselige skader, hærverk, vinterdrift m.m) som må prioriteres over andre oppgaver.

Ser man på styret og deres arbeid, er det tydelig at arbeidsmengden er høy. Prosesser og oppgaver er manuelle og til dels tidkrevende. I tillegg gjør styresammensetningen man har i dag at noe tar mer tid enn ønskelig. Dette er forståelig med tanke på at det er flere som sitter med dyp innsikt / kompetanse som har trådt ut av styret. Det å ha en innleid styreleder som ikke er operativ på dagtid i borettslaget gjør også at arbeidsmengden på styremedlemmer øker. Ser man isolert sett på det siste året kan det virke som at nestleder mer eller mindre har fungert som styreleder. Det må påpekes at det også er flere styremedlemmer som gjør en solid innsats, og er med på å dra lasset. Det er viktig for borettslaget å ha en styreleder som drar sin del av lasset, samt at alle styremedlemmer er med å dele på arbeidsmengden.

Kobler man ovennevnte mot økonomi, så ser man at borettslaget kan løpe på utgifter til styret inklusive styreleder (400K styreleder, 300K styremedlemmer), vaktmester (1,2MNOK som inkluderer overtid, forsikringer, feriepengar, arbeidsgiveravgift, pensjon, arbeidstøy m.m), innleid arbeidskraft (350K) pluss kjøp av andre tjenester / service / reparasjon (beløp ukjent) som kunne ha vært gjort av borettslaget selv til en rimeligere pris hvis det hadde vært nok tid til dette. Totalt summerer kostnaden til vaktmestertjenester og styret i borettslaget seg til 2,25MNOK, eksklusive eventuelle kostnader som er ukjente. På bakgrunn av kostnader som er ukjente kan man bruke 2,5MNOK som et innledende utgangspunkt å

jobbe ut fra. Det er da lagt til grunn 250K som en sum for hva vi kjøper andre tjenester (som kunne vært ordnet internt, f. eks kanskje renhold av garasjeanlegg) enn vaktmestertjenester for.

Når man leser styrets oppgaver i forslaget under, virker det ikke overveldende. Men isolerer man dette til kun e-post, finner man at styret har behandlet 3768 (sendt 1439, mottatt 2329) e-poster de siste 10 månedene. Det er i snitt 7 sendt e-poster per dag (5 dager i uken), og i snitt 10 leste e-post per dag. Disse har kanskje også behøvd involvering av mer enn én person. I tillegg kommer e-poster fra eksterne parter (primært leverandører) direkte til styrets medlemmer, og telefonsamtaler fra leverandører, ansatte og beboere.

Nestleder mener at det i snitt kun har vært én dag i uken hvor hun ikke har drevet styrearbeid. Styrearbeid har tatt alt fra 1 time til flere timer per dag. I saken velger vi å sette et snitt på nestlederen til 4 timer per dag, totalt 20 timer per uke (5 dagers arbeidsuke) - hvilket er en stilling på 53 %. Legger man til grunn at nestleder har hatt majoriteten av arbeidsmengden i styret det siste året, og antar at de andre i styret har lagt ned ca. 5 timer hver i uken, blir dette ytterligere 20 timer, altså nye 53 %

Ser man på overtidstimer (snitt siste 2 år 184,5) og antall fakturerte timer (395,5) for innleid arbeidskraft viser dette en 33 % stilling.

Totalt har man i borettslaget som helhet benyttet mer enn 2,39 årsverk siste året. Dette inkluderer innsatsen til styret på oppgaver som i grunn burde falle under drift, fast ansatte og innleid arbeidskraft.

Ser man kort på det økonomiske perspektivet ved dette, og antar at total lønn for ansatte vil ligge på ca. 1,5MNOK og legger til ca. 40 % som skal dekke lovpålagte avgifter, feriepengar, overtid m.m. vil man for ansatte ende på ca. 2,1MNOK. Da tidsbruken til styret vil minimeres, kan også andelen styremedlemmer minimeres, og styrehonoraret holdes lavt. For beregning i denne saken har vi tatt utgangspunkt i styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer som skal dele på et styrehonorar på kr. 300K. Totalt blir dette 2,4MNOK, hvilket er i området vi ville ha vært hvis dagens "modell" videreføres uten endringer. I tillegg kommer det en gevinst ved at mer av det som det benyttes firmaer på til å utføre, kan bli utført av egne ansatte.

Det foreslås å se på en restrukturering av styret og drift. Ut fra utgifter til styret, vaktmester og innleid arbeidskraft, bør det utredes hva borettslaget kan få ut av en av følgende modeller, samt hva kostnadsbildet vil være;

- 100 % stilling som daglig leder med administrativt (50 %) og løpende drift (50 % vaktmester), samt en 100 % stilling som vaktmester.
- 100 % stilling som daglig leder med administrativt (50 %) og løpende drift (50 % vaktmester), samt en 100 % stilling som vaktmester.

Formålet er at daglig leder skal ta unna majoriteten av de oppgaver (besvare beboerhenvendelser, behandle klager, godkjenne søknader, bestille nøkler, bestille postkasseskilt, registrere parkeringer, ordne garasjeportåpnere, daglig drift / oppfølging av ansatte, godkjenne / videresende fakturaer, gå befaringer, følge opp avtaler, følge opp installasjoner - eksempelvis Telia, informere beboere via infoskriv m.m) som nå faller på styret og som styret bruker tid på. Arbeidsgruppen tror dette også vil bidra til lettere å

rekruttere til styrearbeidet.

Det må legges til grunn at majoriteten av behovet for overtid (300k i 20024) vil forsvinne, men man skal også være bevisst på at noe overtid kan det bli ved dugnader og vintervedlikehold som må gjennomføres i helger eller på helligdager, og særs uforutsette hendelser som ikke kan vente. I tillegg mener utvalget at man må se på forskjøvet arbeidstid ved dugnader og vinterdrift, hvilket man har mulighet til når det er to ansatte. Det må da også legges til grunn at brøytevaktordningen reduseres fra ukedager og til å kun gjelde helger og helligdager. Det vil også gi en liten reduksjon i utgifter. I tillegg må bakgrunnen for en slik restrukturering medføre at majoriteten av innleid arbeidskraft, med unntak av det som behøves særskilt kompetanse, fagbrev eller sikring for å gjennomføre, også bortfalle.

Fordelen med en slik restrukturering vil være at styret kun skal trenge å ta stilling til sensitive saker, investeringer, økonomi osv. For beboernes del vil det medføre at man alltid har en “utstrekning” av styret tilgjengelig på dagtid, mens for styret betyr det vesentlig kortere styremøter, raskere behandling, og mindre tidsbruk. Dette mener vi kan være med å inspirere til å melde seg til å ta verv i borettslaget. Det må også være et mål på sikt med dette at alle styrets medlemmer, herunder også styreleder, skal være beboere i borettslaget.

En annen fordel ved en slik løsning er at man har en leder som planlegger dagen / uken, slik at oppgaver prioriteres og tidsbruken effektiviseres.

Saksfremstillingen her er for tynn til at man kan fatte et vedtak om en slik løsning i dag. Dette gjenspeiler seg i vårt forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen instruerer styret til å utrede en restrukturering av driftsform for borettslaget og styret, og legge frem et konkret forslag til vedtak senest på generalforsamlingen som holdes i 2026. Forslaget skal ta utgangspunkt i bakgrunnen for saken og inneholde en økonomisk oversikt, hvordan en slik restrukturering kan løses i praksis, hvordan arbeidsfordelingen mellom de ansatte og styret vil se ut, ansvarsområder og hvilke andre fordeler og ulemper dette vil ha for borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget.



0449 Lutvannkollen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Øyvind Stabel	Adresse: Hellinga 16, 1151 Oslo
	E-post: oyvind.stabel.styreleder@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Linn Saxrud Johansen	Adresse: Ole Reistads Vei 45 E
Navn: Kari Angell Petersen	Adresse: Ole Reistads Vei 5 A

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Marielle Sørhus	Adresse: Ole Reistads vei 1 A
Navn: Anne Lise Sundsbø	Adresse: Ole Reistads vei 25 C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1) Navn: Fritz Arne Langhammer	Adresse: Ole Reistads vei 7
2) Navn: Fritz Albrechtsen	Adresse: Ole Reistads vei 39 B
3) Navn: Xaviera Reyes	Adresse: Ole Reistads vei 5 A

To nye kandidater som vara:

Navn: Marte Haug Helland	Adresse: Ole Reistads vei 5 B
Navn: Jon Magnus Vårheim	Adresse: Ole Reistads vei 3

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Fritz Arne Langhammer	Adresse: Ole Reistads vei 7
-----------------------------	-----------------------------

Varadelegert

Navn: Fritz Albrechtsen	Adresse: Ole Reistads vei 39 B
-------------------------	--------------------------------

E. Som valgkomité for 1 år, foreslås:

Navn: Knut Olav Kjævik	Adresse: Ole Reistads vei 41 C
------------------------	--------------------------------



REGISTRERINGSBLANKETT

FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
.....

(Eierens underskrift)

(Dato)

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag

Møtedato: 23.04.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Fellesrommet i Ole Reistads vei 7

Til stede: 32 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 36 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Olav Møen.

Møtet ble åpnet av Heidi Mostue Sannes.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Heidi Mostue Sannes, (styreleder) foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Olav Møen foreslått. Som protokollvitne ble Tone Lise Lønøy-Tjeransen foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent. Enstemmig flertall.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent. Enstemmig flertall.

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 500 000.

Korreksjon av innkalling. 500 000kr til styrehonorar, inklusive 300 000kr til styreleder.

Vedtak: Godkjent. Enstemmig flertall.



Behandling av innkomne forslag og saker

6.

a) Endring i vaktmestertjenesten i Lutvannkollen Borettslag.

Saksframstilling:

I mange år har kostnadene til vaktmestertjenesten i Lutvannkollen borettslag eskalert betydelig og tjenester som ligger under vaktmester sin stilling har i stor grad blitt utført av eksterne og kostnadstyngende leverandører. Få av tjenestene er lagt ut på anbud og er av den grunn blitt en betydelig kostnad for enhver beboer da kostnadene har doblet seg. Resultatet av overnevnte er betydelige og unødvendige ekstra kostnader samt et resultat av eskalerende og hele tiden økende husleie for samtlige beboere i Lutvannkollen brl.

I tillegg til en meget høy lønn for vaktmester og kostnader forbundet med ansettelsesforholdet er dette økonomisk tyngende for vårt borettslag. Sier man opp vaktmesterstillingen vil man redusere kostnadene betydelig. Selger man i tillegg maskinparken og "huset" som vaktmesteren bruker til verksted vil man sikre borettslaget sin økonomi betydelig. Noen måneder ekstra lønn i oppsigelstiden må man regne med, men den ekstra kostnaden er av kortsiktig karakter. Den store gevinsten vil man se utover påfølgende vinter. Styret må selvsagt se til at Arbeidsmiljøloven følges ved en eventuell oppsigelse.

Siden vaktmesterfunksjonen i borettslaget for det meste allerede utføres av eksisterende innleid mannskap så har man en stor økonomisk fordel med å legge tjenestene ut på anbud.

Forslag til vedtak:

Avvikle den eksisterende vaktmesterordningen, hvor styret i Lutvannkollen borettslag igangsetter oppsigelse av vår ansatte vaktmester (Olav Gaaren), og setter vaktmestertjenesten ut på anbud.

Styres innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak: Ikke vedtatt.

b) Endring av husordensreglement

Saksframstilling:

Forslag til behandling på årsmøtet: Styret ønsker å forenkle håndteringen av parkering på gjesteparkeringen, og ønsker derfor å at beboere selv skal registrere sine gjester. Dette gjøres ved å ta i bruk elektronisk registrering av kjøretøy via en nettside.

Parkering utover 3 døgn må behandles av styret, se forslag til nytt husordensreglement.

Det blir ingen endring for de som har fast oppstillingsplass eller leier oppstillingsplass av borettslaget. Styret registrerer kjøretøy på disse plassene.

Dagens husordensreglement:

12.3 GJESTEPARKERING

- (1) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen Borettslag.
- (2) Andelseier(e) og beboer(e) kan parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av offentlige helligdager.
- (3) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av personbiler.
- (4) Det er ikke tidsbegrensning på gjesteparkeringen for gjester.
- (5) Biler med reklame/firmalogo, eller biler registrert på firma, tillates ikke på gjesteparkeringen uten parkeringsbevis utstedt av styret/vaktmester.

Forslag til nytt husordensreglement:

12.3 GJESTEPARKERING

- (1) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen borettslag.
- (2) Andelseier(e) og beboer(e) kan parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av offentlige helligdager.
- (3) Parkeringstid maks 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet/benyttet i mellomtiden. (Karantene 2 døgn etter at parkeringstiden har gått)
- (4) Parkering er kun tillatt når bilen er registrert i ``Digital gjesteparkering``.
- (5) Ved behov for gjesteparkering i over 3 døgn, må det sendes skriftlig søknad til borettslagets epost «styrerommet@lutvannkollen.no» senest en uke før parkeringen skal begynne. Bilfører har selv ansvar for å sende sitt reg.nr til styrets epost, slik at reg.nr kan registreres i "Digital gjesteparkering" for kontroll. Kontrollavgift blir ikke ettergitt/slettet grunnet manglende registrering i "Digital gjesteparkering".

Forslag til vedtak:

Forslag ti nytt 12.3 i husordensreglementet vedtas.

Vedtak: Vedtatt. 13 stemmer imot.

c) Restrukturering av driftsform for borettslaget og styret

Saksframstilling:

Arbeidsutvalget har sett på muligheter og utfordringer i borettslaget med tanke på fremtiden. I dette arbeidet har vi funnet en del punkter vedrørende driften av borettslaget og i styrets arbeid som kan forbedres. Det er tydelig at det er mye å holde tak i et borettslag av vår størrelse. I et borettslag som vårt med en todelt bygningsmasse (blokker og rekkehus), er det mye å holde tak i for styret/ drift. Bygningsmassene har naturlig nok noe forskjellige behov. Foruten fremstillingen i denne saken, viser vi til utvalgets informasjon til generalforsamlingen tidligere i innkallingen.

Ser man kun på drift av borettslaget ved vaktmester, mener utvalget at oppgaver som tilfaller en vaktmester er; snømåking, gressklipping, strøing, feiing, diverse mindre utvendig vedlikehold, søppelrydding, påse at folk ikke setter igjen ting rundt omkring, håndtere containere og dugnad, bestille vask av garasjeanlegg, støvsuging / rydding i kjellere, kontroll av sandfang / drenskummer, trefelling / tynning, vedlikehold av borettslagets beplantning, skru av og på varmekabler i blokkene, åpne og stenge utekraner i blokkene, fjerne løv, bestille grus og fylle gruskasser, henge opp rasfareflagg, ettersyn og vedlikehold av installasjoner (sette i gang en vifte, reparere lekeapparater), infrastruktur, vedlikeholde eget utstyr, påse at uteområder fungerer og ser bra ut, enkle håndverkeroppgaver som å skifte et plankebord eller to, hjelpe en og annen beboer hvis behov og anledning, mye av det som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt og ansvar (som kan utføres uten

fagbrev eller særskilt kompetanse), forsikringssaker hvor borettslaget akutt trenger en representant som er tilstede, være kontaktpunkt for entreprenører og eventuelt gjennomføre befaringer. Listen er ikke ment som uttømmende og oppgavene ikke nødvendigvis begrenset til dem.

Listen viser at det er mange oppgaver av forskjellige art og at det kan være utfordrende å rekke over alt når det er annet (plutselige skader, hærverk, vinterdrift m.m) som må prioriteres over andre oppgaver.

Ser man på styret og deres arbeid, er det tydelig at arbeidsmengden er høy. Prosesser og oppgaver er manuelle og til dels tidkrevende. I tillegg gjør styresammensetningen man har i dag at noe tar mer tid enn ønskelig. Dette er forståelig med tanke på at det er flere som sitter med dyp innsikt / kompetanse som har trådt ut av styret. Det å ha en innleid styreleder som ikke er operativ på dagtid i borettslaget gjør også at arbeidsmengden på styremedlemmer øker. Ser man isolert sett på det siste året kan det virke som at nestleder mer eller mindre har fungert som styreleder. Det må påpekes at det også er flere styremedlemmer som gjør en solid innsats, og er med på å dra lasset. Det er viktig for borettslaget å ha en styreleder som drar sin del av lasset, samt at alle styremedlemmer er med å dele på arbeidsmengden.

Kobler man ovennevnte mot økonomi, så ser man at borettslaget kan løpe på utgifter til styret inklusive styreleder (400K styreleder, 300K styremedlemmer), vaktmester (1,2MNOK som inkluderer overtid, forsikringer, feriepenger, arbeidsgiveravgift, pensjon, arbeidstøy m.m), innleid arbeidskraft (350K) pluss kjøp av andre tjenester / service / reparasjon (beløp ukjent) som kunne ha vært gjort av borettslaget selv til en rimeligere pris hvis det hadde vært nok tid til dette. Totalt summerer kostnaden til vaktmestertjenester og styret i borettslaget seg til 2,25MNOK, eksklusive eventuelle kostnader som er ukjente. På bakgrunn av kostnader som er ukjente kan man bruke 2,5MNOK som et innledende utgangspunkt å jobbe ut fra. Det er da lagt til grunn 250K som en sum for hva vi kjøper andre tjenester (som kunne vært ordnet internt, f. eks kanskje renhold av garasjeanlegg) enn vaktmestertjenester for.

Når man leser styrets oppgaver i forslaget under, virker det ikke overveldende. Men isolerer man dette til kun e-post, finner man at styret har behandlet 3768 (sendt 1439, mottatt 2329) e-poster de siste 10 månedene. Det er i snitt 7 sendt e-poster per dag (5 dager i uken), og i snitt 10 leste e-post per dag. Disse har kanskje også behovd involvering av mer enn én person. I tillegg kommer e-poster fra eksterne parter (primært leverandører) direkte til styrets medlemmer, og telefonsamtaler fra leverandører, ansatte og beboere.

Nestleder mener at det i snitt kun har vært én dag i uken hvor hun ikke har drevet styrearbeid. Styrearbeid har tatt alt fra 1 time til flere timer per dag. I saken velger vi å sette et snitt på nestlederen til 4 timer per dag, totalt 20 timer per uke (5 dagers arbeidsuke) - hvilket er en stilling på 53 %. Legger man til grunn at nestleder har hatt majoriteten av arbeidsmengden i styret det siste året, og antar at de andre i styret har lagt ned ca. 5 timer hver i uken, blir dette ytterligere 20 timer, altså nye 53 %

Ser man på overtidstimer (snitt siste 2 år 184,5) og antall fakturerte timer (395,5) for innleid arbeidskraft viser dette en 33 % stilling. Totalt har man i borettslaget som helhet benyttet mer enn 2,39 årsverk siste året. Dette inkluderer innsatsen til styret

på oppgaver som i grunn burde falle under drift, fast ansatte og innleid arbeidskraft.

Ser man kort på det økonomiske perspektivet ved dette, og antar at total lønn for ansatte vil ligge på ca. 1,5MNOK og legger til ca. 40 % som skal dekke lovpålagte avgifter, feriepenger, overtid m.m. vil man for ansatte ende på ca. 2,1MNOK. Da tidsbruken til styret vil minimeres, kan også andelen styremedlemmer minimeres, og styrehonoraret holdes lavt. For beregning i denne saken har vi tatt utgangspunkt i styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer som skal dele på et styrehonorar på kr. 300K. Totalt blir dette 2,4MNOK, hvilket er i området vi ville ha vært hvis dagens "modell" videreføres uten endringer. I tillegg kommer det en gevinst ved at mer av det som det benyttes firmaer på til å utføre, kan bli utført av egne ansatte.

Det foreslås å se på en restrukturering av styret og drift. Ut fra utgifter til styret, vaktmester og innleid arbeidskraft, bør det utredes hva borettslaget kan få ut av en av følgende

modeller, samt hva kostnadsbildet vil være;

- 100 % stilling som daglig leder med administrativt (50 %) og løpende drift (50 % vaktmester), samt en 100 % stilling som vaktmester.
- 100 % stilling som daglig leder med administrativt (50 %) og løpende drift (50 % vaktmester), samt en 100 % stilling som vaktmester.

Formålet er at daglig leder skal ta unna majoriteten av de oppgaver (besvare beboerhenvendelser, behandle klager, godkjenne søknader, bestille nøkler, bestille postkasseskilt, registrere parkeringer, ordne garasjeportåpnere, daglig drift / oppfølging av ansatte, godkjenne / videresende fakturaer, gå befaringer, følge opp avtaler, følge opp installasjoner - eksempelvis Telia, informere beboere via infoskriv m.m) som nå faller på styret og som styret bruker tid på. Arbeidsgruppen tror dette også vil bidra til lettere å ekruttere til styrearbeidet.

Det må legges til grunn at majoriteten av behovet for overtid (300k i 20024) vil forsvinne,

men man skal også være bevisst på at noe overtid kan det bli ved dugnader og vintervedlikehold som må gjennomføres i helger eller på helligdager, og særs uforutsette

hendelser som ikke kan vente. I tillegg mener utvalget at man må se på forskjøvet arbeidstid ved dugnader og vinterdrift, hvilket man har mulighet til når det er to ansatte. Det må da

også legges til grunn at brøytevaktordningen reduseres fra ukedager og til å kun gjelde

helger og helligdager. Det vil også gi en liten reduksjon i utgifter.

I tillegg må bakgrunnen for en slik restrukturering medføre at majoriteten av innleid arbeidskraft, med unntak av det som behøves særskilt kompetanse, fagbrev eller sikring for å gjennomføre, også bortfalle.

Fordelen med en slik restrukturering vil være at styret kun skal trenge å ta stilling til sensitive saker, investeringer, økonomi osv. For beboernes del vil det medføre at man alltid har en "utstrekning" av styret tilgjengelig på dagtid, mens for styret betyr det vesentlig kortere styremøter, raskere behandling, og mindre tidsbruk. Dette mener vi kan være med å inspirere til å melde seg til å ta verv i borettslaget. Det må

også være et mål på sikt med dette at alle styrets medlemmer, herunder også styreleder, skal være beboere i borettslaget.

En annen fordel ved en slik løsning er at man har en leder som planlegger dagen / uken, slik at oppgaver prioriteres og tidsbruken effektiviseres. Saksfremstillingen her er for tynn til at man kan fatte et vedtak om en slik løsning i dag. Dette gjenspeiler seg i vårt forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen instruerer styret til å utrede en restrukturering av driftsform for borettslaget og styret, og legge frem et konkret forslag til vedtak senest på generalforsamlingen som holdes i 2026. Forslaget skal ta utgangspunkt i bakgrunnen for saken og inneholde en økonomisk oversikt, hvordan en slik restrukturering kan løses i praksis, hvordan arbeidsfordelingen mellom de ansatte og styret vil se ut, ansvarsområder og hvilke andre fordeler og ulemper dette vil ha for borettslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Øyvind Stabel foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Marielle Sørhus foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Anne Lise Sundsbø foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Fritz Arne Langhammer foreslått. **Godkjent.**

Som varamedlem for 1 år, ble Fritz Albregtsen foreslått. **Godkjent.**

Som varamedlem for 1 år, ble Marte Haug Helland. **Godkjent**

Som varamedlem for 1 år, ble Jon Magnus Helland **Godkjent.**

Som varamedlem for 1 år, ble Xaviera Reyes foreslått. **Ikke godkjent.**

Vedtak: Godkjent.

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Fritz Arne Laghammer

Varadelegert Frits Albregtsen

Vedtak: Godkjent

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Knut Olav Kjævik foreslått.

Benkeforslag: Frits Albregtsen, Tone Lise Lønøy-Tjeransen og Knut Olav Kjævik.

Vedtak: Benkeforslag, vedtatt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19:58. Protokollen signeres av

Møteleder

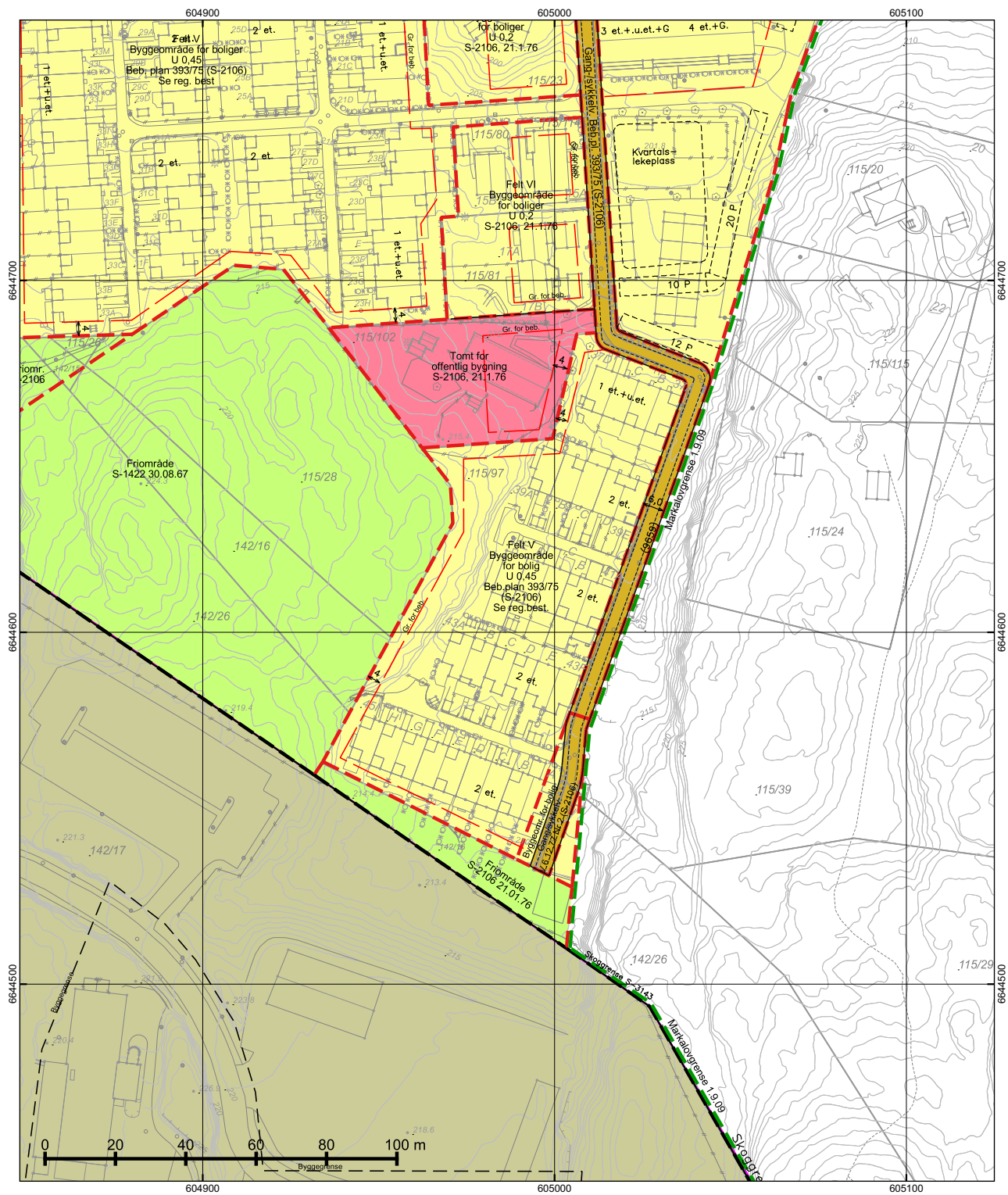
Navn: Heidi Mostue Sannes /s/

Fører av protokollen

Navn: Olav Møen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Tone Lise Lønøy-Tjeransen /s/



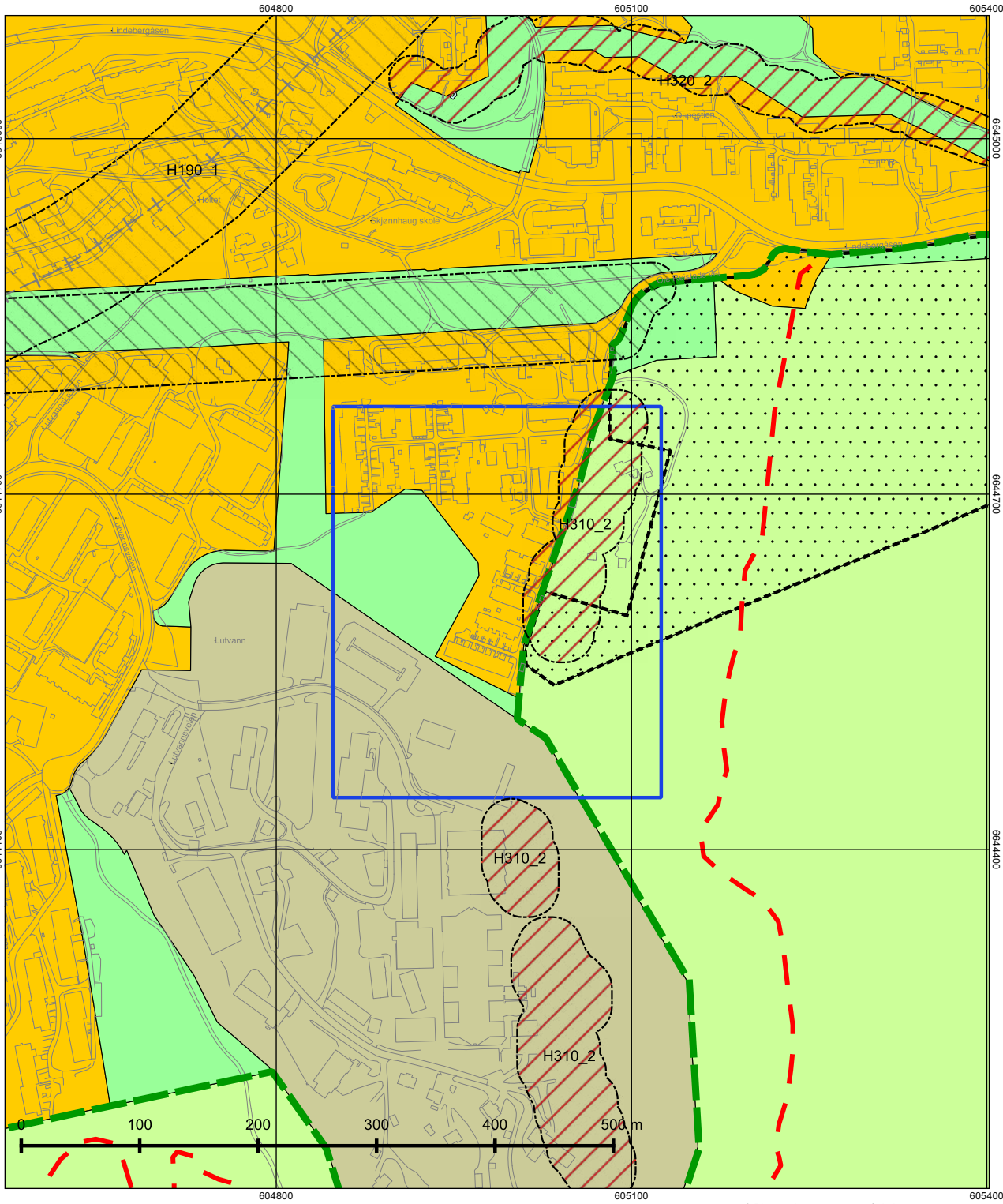
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 15.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
			Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 4030 - Forlegning/leir
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- Formålgrænse
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grænse for bebyggelse
- Byggegrænse
- Markagrense





Oslo

Dato: 15.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 147293/86519090
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

Farled

—+—

Fjernveg (tunnel)

—

Fjernveg

—+—

Markagrense

Plangrense

—+—

Sporveg (tunnel), fremtig

—+—

Sporveg (tunnel), eksisterende

—+—

Sporveg, eksisterende

—+—

Sporveg, fremtidig

—+—

Jernbane (tunnel), fremtidig

—+—

Jernbane (tunnel), eksisterende

—+—

Jernbane, eksisterende

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

...

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elvefflom

H390 - Deponi

150

151

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lotte Greaker
OLE REISTADS VEI 45I

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519090
8752640

Vår ref (Saksnr):

Dato: 15.09.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.115 BNR. 97

Vi viser til bestilling av 20250915 for OLE REISTADS VEI 45L.

GNR. 115 BNR. 97

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.02.1978.

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

7469 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

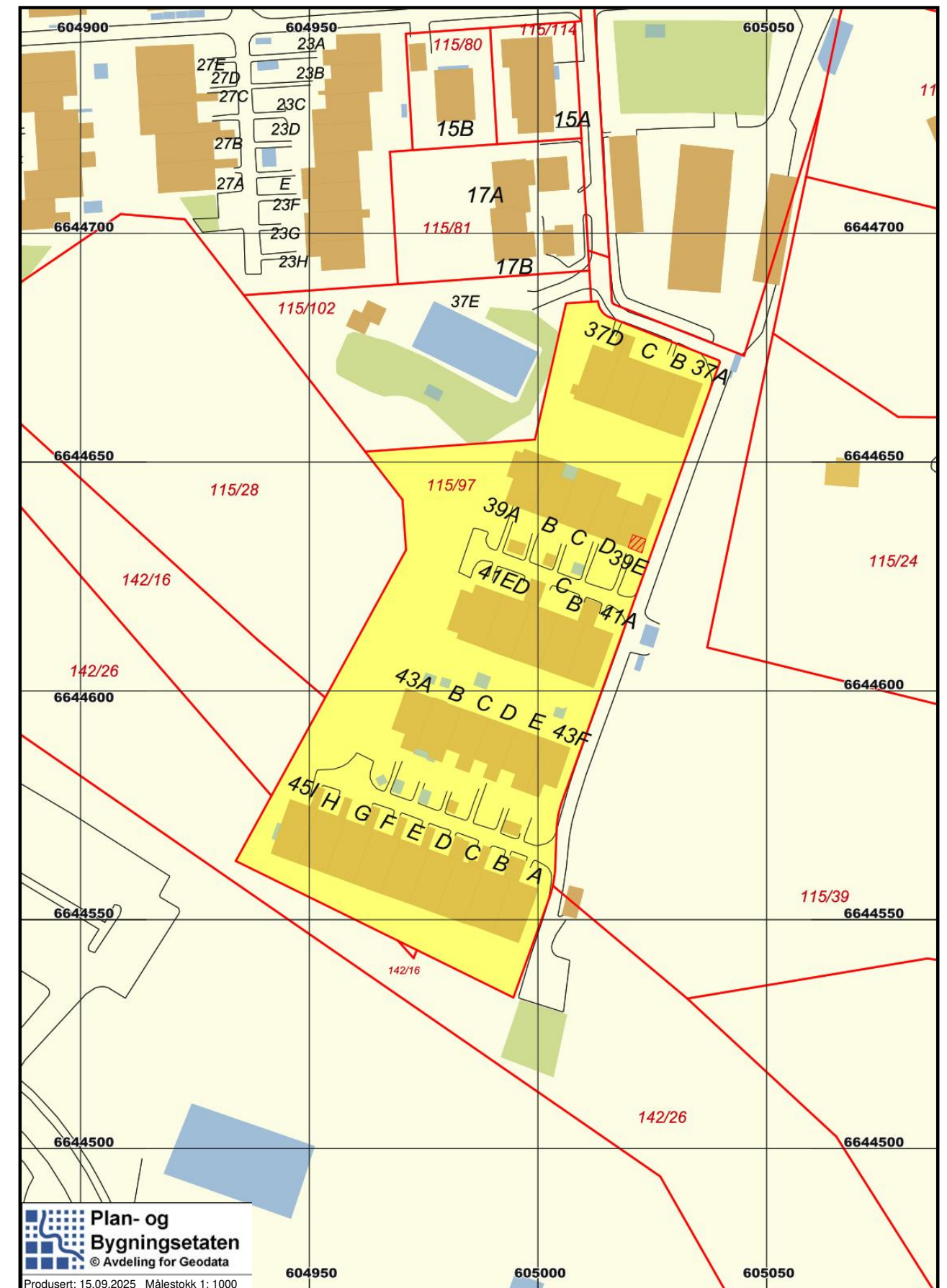
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nabolagsprofil

Ole Reistads vei 45I - Nabolaget Skjønnhaug - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Lutvannsveien Linje 69	6 min  0.4 km
 Lindeberg Linje 2	14 min  1.2 km
 Trosterud T-bane, buss	15 min  1.2 km
 Helsfyr T-bane, buss	7 min  5.6 km
 Nyland stasjon Linje L1	8 min  4.2 km

Skoler

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	7 min  0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	10 min  0.6 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	13 min  1.1 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	16 min  1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	21 min  1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min  4.2 km
Kuben videregående skole	10 min 



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

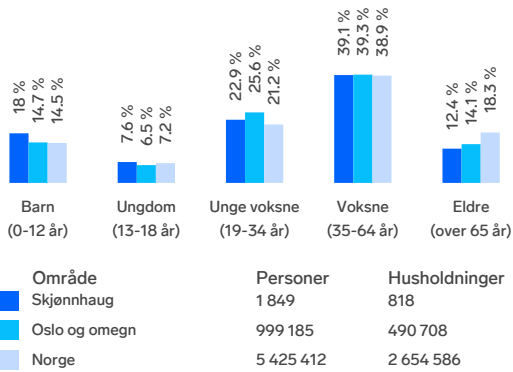
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lutvannskollen barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min  0.2 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-5 ... 62 barn	9 min  0.8 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år) 14 barn	13 min  0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	7 min  0.6 km
Kiwi Trosterud	15 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

Primære transportmidler

- 

1. Tog/t-bane
- 

2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 87/100

Sport

- 

Skjønnhaug skole

Aktivitetshall, ballspill

6 min

0.5 km
- 

Plassen balløkke

Ballspill

10 min

0.8 km
- 

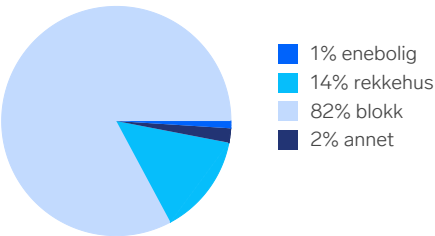
Fresh Fitness Lindeberg

20 min
- 

Fresh Fitness Haugerud

22 min

Boligmasse



«Østmarka finnes i umiddelbar nærhet med turveier og lysløype. Det er gangavstand til T-bane og buss i området. Butikker i område samt kort vei til større kjøpesentre.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

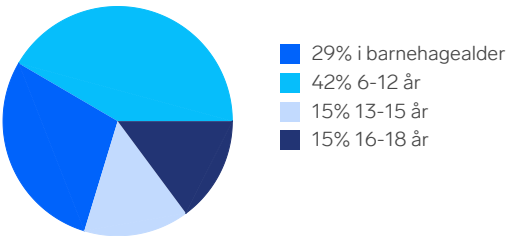
Lindeberg Senter

14 min
- 

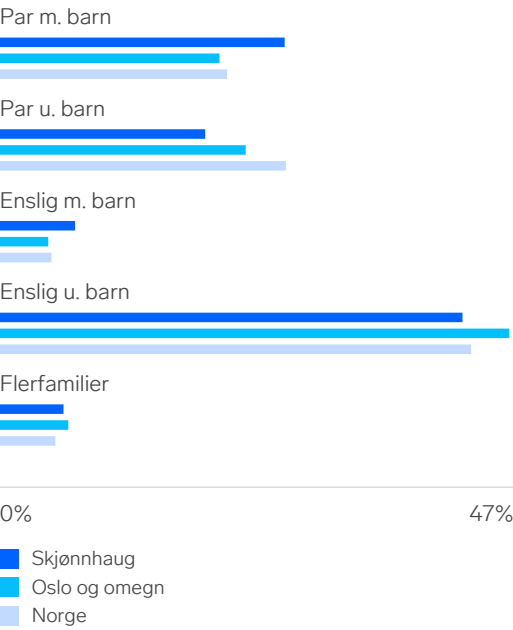
Lindeberg apotek

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

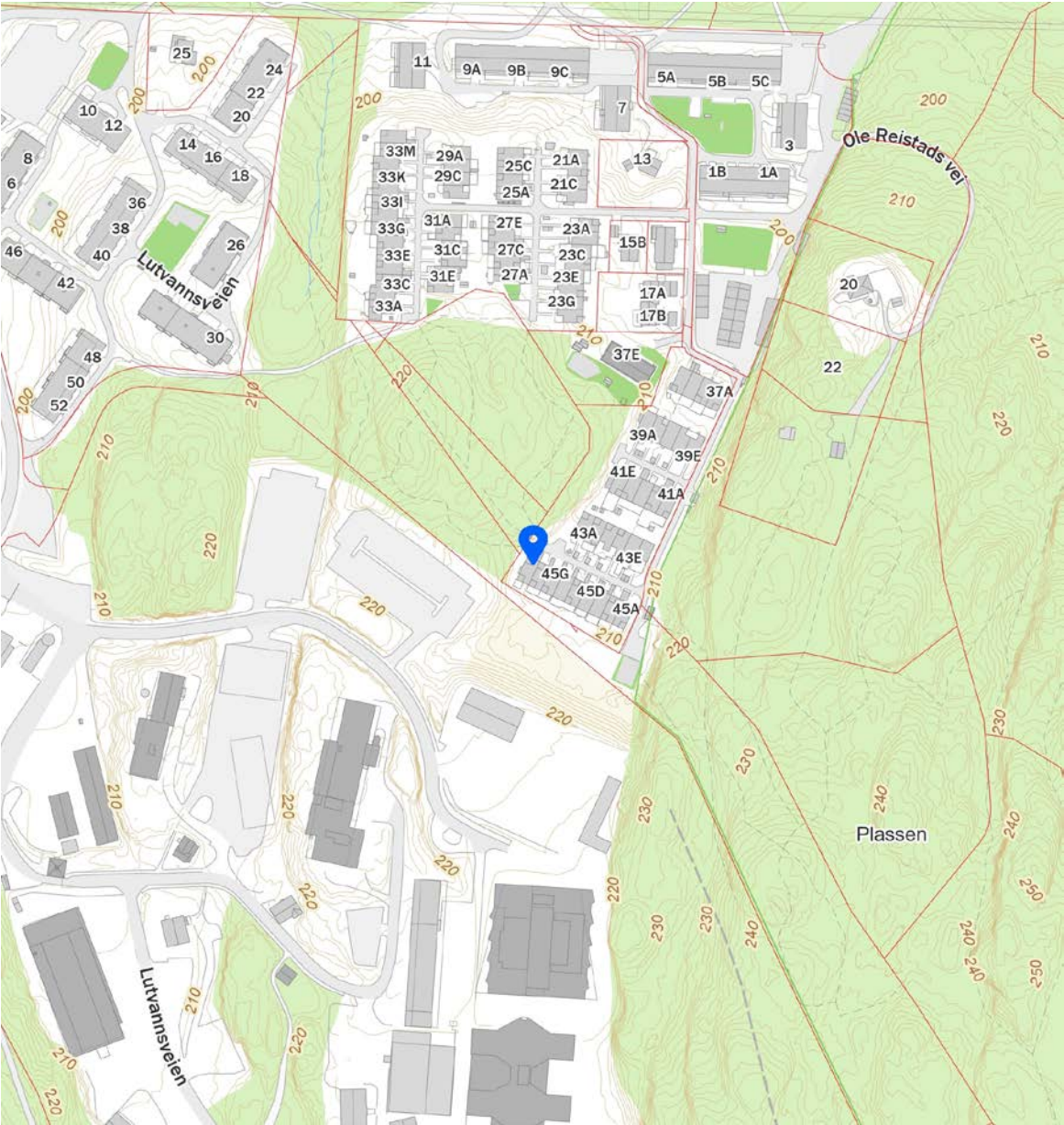
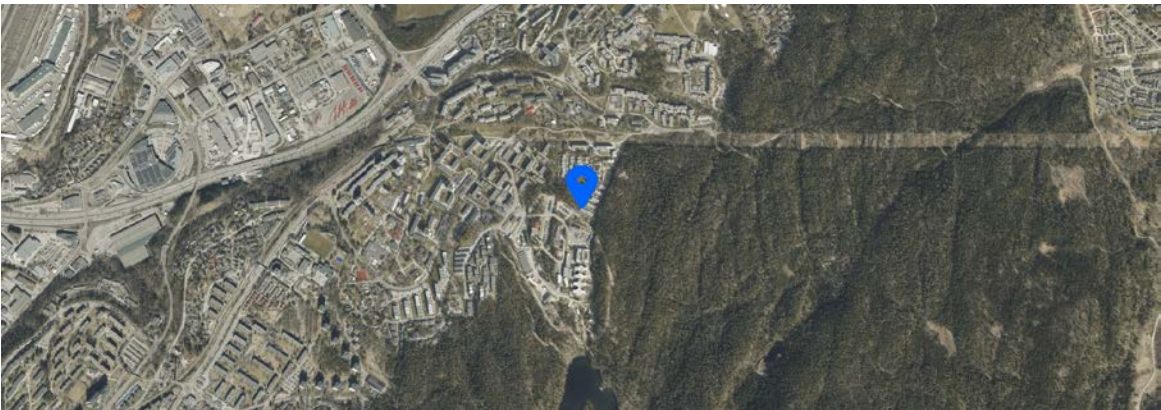


Familiesammensetning



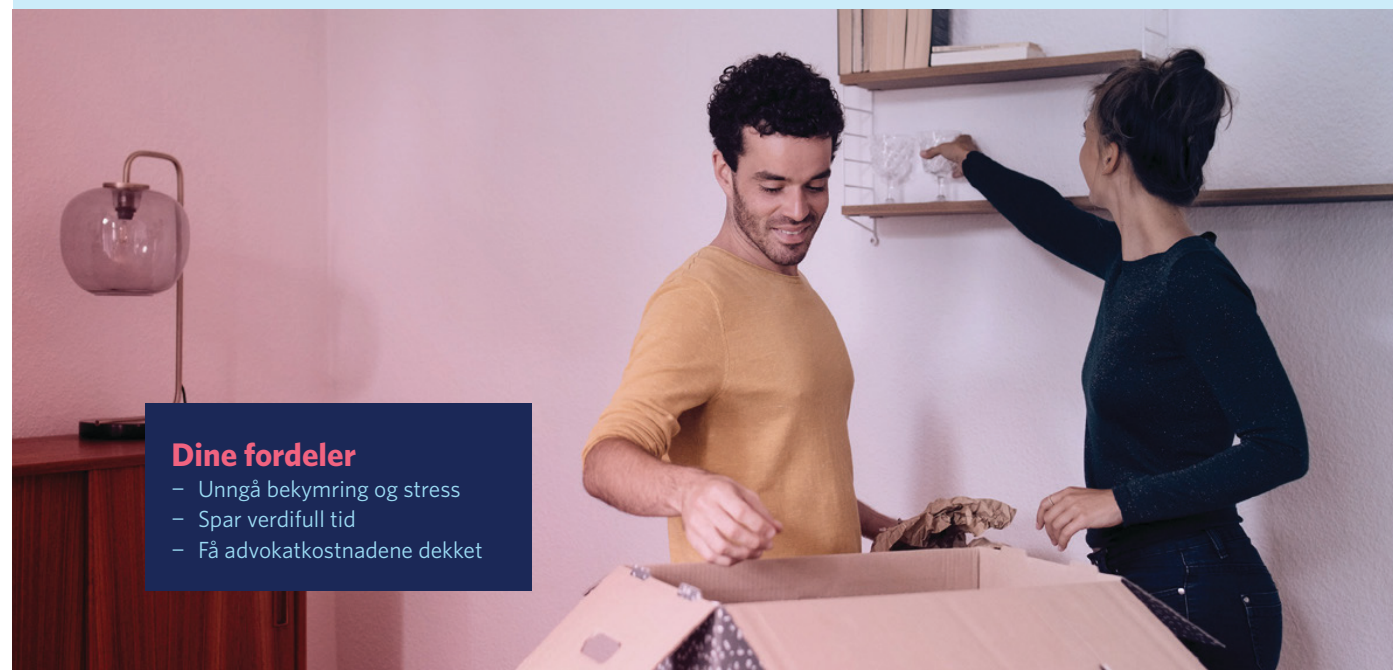
Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING