

LUMANDERS HAGE PÅ ENSJØ

# Sigurd Hoels vei 20



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 400 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

103/109 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

9112 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

10 509 496,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

25 193,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 5 100 000,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

21 674,-

BYGGEÅR

2023

# Din megler



## Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine. Hun er kjent for sin ærlige stil, solide fagkunnskap og evne til å gjøre selv kompliserte prosesser enkle og trygge.

Boligselgere verdsetter hennes personlige oppfølging. Michelle lar ingenting være tilfeldig – hvert oppdrag får hennes fulle oppmerksomhet, og resultatene taler for seg selv.



# Rålekker 4R med hybel og skattefrie leieinntekter | Solrik og romslig balkong med utsikt | IN-Ordning | Garanti til 2028

Velkommen til Sigurd Hoels vei 20.

Rålekker og moderne 4-roms leilighet fra 2023 med gjennomført høy standard og en romslig, solrik balkong på ca. 13 kvm. Boligen har en utrolig god intern beliggenhet mot den rolige bakgården, omgitt av grønne uteområder og lekeplass. Som et ekstra pluss har sameiet en stor takterrasse med gode solforhold gjennom hele dagen.

Ved innfrielse av fellesgjelden vil felleskostnadene reduseres til kr. 4 836,- pr mnd.

Kort fortalt:

- Hybel med skattefrie leieinntekter
- Rålekkert kjøkken fra Aubo
- Byggeår 2023
- 2 Baderom
- Svært romslig og delikat hovedsoverom
- Vendt inn mot rolig gårdsrom
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- Lave strømutfgifter
- Fri og fin beliggenhet
- Kort vei til T-bane







































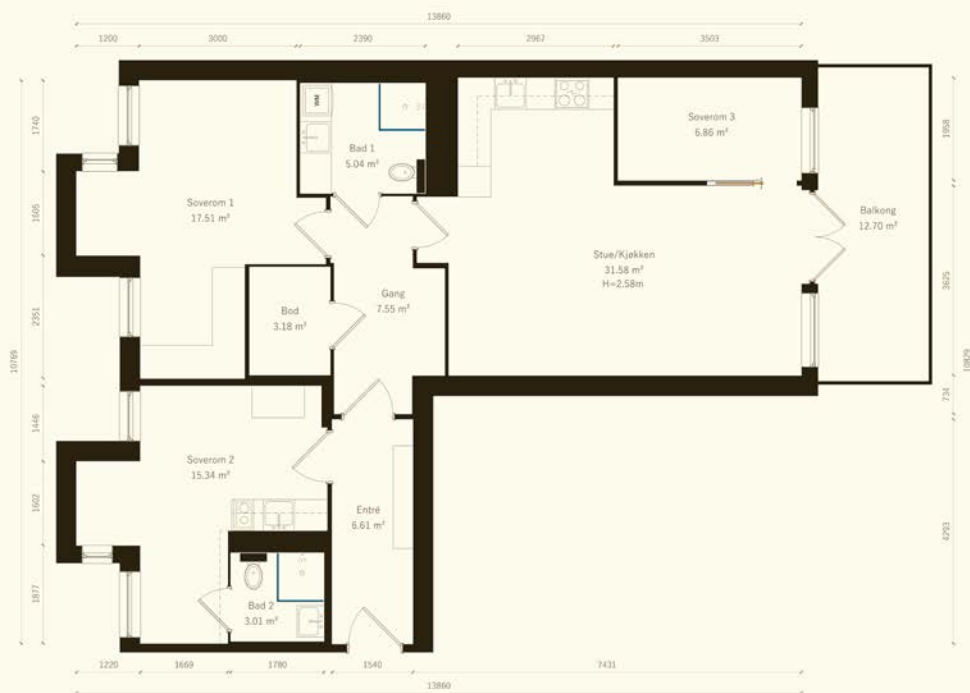






# Plantegning





Sigurd Hoels vei 20  
4.Etasje



Les mer om  
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

SIGURD HOELS VEI 20

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 400 000

## Omkostning kjøper

5 400 000 (Prisantydning)

5 100 000 (Andel av fellesgjeld)

-----  
10 500 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt)

-----  
10 509 496 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 10 509 496

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 25 193,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Renter på fellesgjeld, a-konto oppvarming, eiendomsskatt og felleskostnader som dekker blant annet drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: kr 4 375,-

- Akonto oppvarming: kr 461,28

- Lån nr: 9820825033; IN lån 1 - Akonto renter: kr 20 357,50

- Eiendomsskatt faktureres kvartalsvis og er for tiden kr 654,75 i kvartalet.

Kostnader til TV og internett er ikke inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har avtale med OBOS Nett, og den enkelte andelseier velger selv ønsket internetthastighet og TV-pakke.

Forbruk av oppvarming og varmt tappevann måles individuelt og avregnes årlig av Techem Norge AS. Det betales et månedlig a-kontobeløp som er en del av felleskostnadene.

Lånets avdragsfrie periode utløper i januar 2029. Fra 1. januar 2029 vil felleskostnadene for denne andelen øke med et estimert beløp på kr 4 200,- per måned for å dekke avdrag.

## Eiendomsskatt

Kr 2 616,- (2026)

Eiendomsskatt faktureres kvartalsvis via felleskostnadene.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

## Fellesgjeld

Kr 5 100 000 pr. 26.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208250337

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,79%

Restsaldo 584 807 960,00  
 Innfrielsesdato: 30.01.2064  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12  
 IN-avtale: Ja  
 Avdragsfrihet til og med januar 2029

Det er inngått avtale for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett er ikke inkludert i felleskostnadene. Gjennom OBOS nett-portal kan man velge internetthastighet og TV-pakke.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 674 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter

informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Ensjø har de siste årene utviklet seg til å bli en av Oslos mest spennende bydeler. Området har gjennomgått en imponerende transformasjon fra tradisjonell bilby til moderne boligby, og tiltrekker seg i dag alt fra unge førstegangskjøpere og småbarnsfamilier til voksne som ønsker en urban og praktisk livsstil.

I umiddelbar nærhet finner du et attraktivt utvalg av kaféer, bakerier og spisesteder. Her kan du blant annet nyte ferske bakervarer fra det franske håndverksbakeriet Boulangerie M eller unne deg italiensk iskrem hos Happis Gelateria. Ved gangbroen over Ensjø T-banestasjon åpnet Osten Vin & Pizza i desember 2024, og har raskt blitt et naturlig samlingspunkt med både quizkvelder, afterwork-arrangementer og kaféserving.

Leiligheten har også en attraktiv beliggenhet med kort vei til både Tøyenparken og det nye Tøyenbadet – to av Oslos mest populære rekreasjonsområder. Tøyenbadet byr på moderne fasiliteter som bassenger, vannsklie, stupetårn og flott utsikt over byen. Samtidig har Tøyenparken fått et betydelig løft og fremstår som et grønt og innbydende friområde med gode møteplasser og aktivitetsmuligheter for både store og små.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, blant

annet Joker på Tiedemannstorget (søndagsåpen), samt Rema 1000, Kiwi og Spar. Det er også kort gangavstand til Hasle Torg, hvor du finner Vinmonopol, apotek og en rekke øvrige servicetilbud, rett ved Hasle T-banestasjon.

For den treningsinteresserte ligger både SATS og Fresh Fitness kun få minutters gange unna.

Kollektivtilbudet er svært godt, med kort vei til både T-bane og buss. Fra Ensjø T-banestasjon går linje 1, 2, 3 og 4 med hyppige avganger, mens Hasle T-banestasjon betjenes av linje 5. I tillegg finner du busslinjene 20, 21, 28 og 60 i nærområdet, samt flybussen.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med enkel tilgang til alt Oslo har å tilby, samtidig som du kan nyte et rolig, moderne og hyggelig bomiljø.

## Parkering

Leiligheten har ikke egen parkeringsplass. Det er tidvis plasser til leie og salg.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: [oslo.kommune.no](https://oslo.kommune.no) – beboerparkering

## 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: 9112 m<sup>2</sup>

Borettslagets tomt.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 17.03.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig 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.

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 17.03.2025.

# Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje, er fysisk inndelt i en hoveddel og en hybeldel, og består av følgende rom:

Entré, to kjøkken, stue, tre soverom, to bad og bod

Balkong på ca. 13 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 103 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 109 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> Bad hoveddel, stue, kjøkken, 2 soverom hoveddel, entré, bod, bad hybel, kjøkken hybel, soverom hybel

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m<sup>2</sup> Nordvestvendt 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

Himlingshøyde er ca. 258 cm. i stuen. Ca. 220 cm. i gangen. Balkong (TBA) avrundet til 13 m<sup>2</sup>. Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m<sup>2</sup>. Bod er merket med SB 217. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

# Standard

## Entré

Innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Boligen har gjennomgående 1-stavs parkett og malte overflater som gir et moderne og helhetlig uttrykk allerede ved ankomst.

## Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter. Den gjennomtenkte L-formede planløsningen mellom stue og kjøkken gir en naturlig separasjon mellom sonene, samtidig som boligen oppleves åpen, luftig og sosial. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og stuen har direkte utgang til balkongen.

## Kjøkken

Moderne kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Den åpne løsningen mot stuen skaper et sosialt samlingspunkt, samtidig som den L-formede utformingen gir en naturlig avgrensning mellom oppholds- og kjøkkensone.

## Hovedsoverom

Stort og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet utmerker seg med svært gode oppbevaringsmuligheter og rikelig med skapplass, noe som gjør det både praktisk og funksjonelt i hverdagen.

## Soverom 2

Romslig og lyst soverom med fleksible bruksmuligheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og holder en gjennomgående god standard.

## Bad

Delikat badrom fra byggeår med baderomskabin, nedsenket dusjnische og innfellbare dusjdører. Badet er

innredet med servant i benkeplate med underskap, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme bidrar til god komfort. Det er utført fuktsøk uten at unormale verdier ble avdekket.

## Hybeldel med stue/soverom 3

Boligen har en egen hybeldel som gir mulighet for attraktive, skattefrie leieinntekter. Dette er en praktisk løsning som kan bidra til å redusere bokostnadene eller gi ekstra fleksibilitet for den som ønsker plass til familie, gjester eller hjemmekontor.

Praktisk soverom med plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Rommet har gode lysforhold og samme moderne standard som resten av boligen.

## Innvendige overflater

Boligen har gjennomgående 1-stavs parkett på gulv og malte veggflater. Himlingene er utført som glatte, malte flater. Oppvarming skjer via radiatorer tilkoblet fellesanlegg, samt gulvvarme på badrom. Boligen fremstår med en moderne og tidsriktig standard med gode materialvalg og en funksjonell planløsning.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Kjøkkentralle følger ikke med
- Lampe over spisebord følger ikke med
- Bokhyller/skap på soverom 2 følger ikke med

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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: Erik Øyum

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Ujevn fordeling av vann ved flushing, utbedret av leverandør av badekabinen.

Firmanavn: Parmarine

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra dimmer til bevegelsessensor i entreen

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

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

Ja.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja.

Hybel med fellesgang, egen ringeklokke.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Nybygg med hybeldel

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?

Ja.

Beskrivelse: Bygging av NRK hovedkontor

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)?

Ja.

Beskrivelse: Noen beboere har hatt inspeksjon på vannkvalitet, dette er nå løst i regi av borettslaget. Vi har ikke opplevd problemer med vannkvalitet.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.05.2026.

Bygning:

Leiligheten er i et boligbygg med flere boenheter fra 2023. Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending. Boligen har etasjeskille i betong.

Tak:

Bygningen har flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran).

**Vinduer:**

3-lags isolerglass i trerammer fra 2022. Det er en kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

**Dører:**

Inngangsdøren er brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db). Balkongdøren har glassfelt. Innvendig er det glatte innerdører med terskler, en glassdør inn til stuen, og brann- og lydklassifiserte dører inn til hybelen og hoveddelen.

**Balkong/terrasse:**

Balkong i betong på ca. 13 m<sup>2</sup> med rekkverk i stål og glass. Gulvet har plattning i tre. Avrenning skjer i forkant av balkongen. Rekkverket er ca. 105 cm høyt. Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

**VVS-installasjoner:**

Vannrør i kjøkken i hoveddel er rør-i-rør med tettemuffer. På kjøkken i hybel er det rørstusser med stoppekraner. Begge kjøkken har lekkasjestopper. På bad i hybel er det rørskap over toalett med samlestopper og stoppekraner til forbruksvann. På bad i hoveddel er det rørskap over toalett med samlestopper og stoppekraner til forbruksvann og gulvvarme. Synlige avløpsrør er av plast. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er sluk med klemring og synlig mansjett. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken, bod og bad. Ventilator med kullfilter på hybelkjøkkenet og ventilator tilkoblet kanal på hovedkjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingspalter under dørene.

**Tekniske detaljer:**

Oppvarming med radiatorer tilkoblet fellesanlegg med vannbåren varme (fjernvarme). Det er varme i baderomsgulvene.

**Elektrisk anlegg:**

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Lastbryter på 63 A. Hybel: Sikringsskap i hybelen med automatsikringer med jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
- 2023 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? Ja Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra byggeår. Arbeidene er utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS. Byttet fra dimmer til bevegelsessensor i entréen. Arbeid utført av Boligelektrikeren AS. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeidene fra 2023. Det er fremvist samsvarserklæring på montering av solskjerming i 2025. Arbeidene er utført av Haltuff Elektro AS. Se erklæringene for nærmere spesifisering.
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
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

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

- Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

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

- Ja

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

- Nei ...

## Øvrig informasjon

### Adresse

Sigurd Hoels vei 20, 0655 OSLO

Gnr. 128, bnr. 33, snr. 1, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 120 i Lumanders Hage Borettslag med orgnr. 929964381

### Selger

Katherine Wang

### Borettslag

Lumanders Hage Borettslag

Organisasjonsnummer: 929964381

Andelsnummer: 120

Lumanders Hage Borettslag er et borettslag som består av 214 andelsleiligheter fordelt på fem bygg. Borettslaget er en del av Lumanders hage eierseksjonssameie, som også omfatter en næringsseksjon med barnehage. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Innmelding i OBOS koster kr 500,-

På ekstraordinær generalforsamling 15. januar 2024 ble det vedtatt en endring i vedtektene som klargjorde at alle parkeringsplasser er omsettelige.

På årsmøtet 13. april 2026 ble det vedtatt å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, til en anslått kostnad på ca. 15 000 kr. Et forslag om kameraovervåkning ble avslått.

Kjekt å vite:

\* Borettslaget har felles takterrasser i bygg B og C, samt fellesboder for sykler og barnevogner i kjelleren. Det er også et felleslokale med kjøkken, en liten utleieleilighet, treningsrom, sykkelverksted og bibliotek i fellesarealene.

\* Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/markterrasse. Det er ikke tillatt med markise eller parabol.

\* Fasadeendringer krever godkjenning fra styret.

\* Støyende arbeid som hamring og boring skal ikke gjøres etter kl. 20:00, og skal unngås på søndager og helligdager. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00.

\* På private utearealer krever etablering av gjerder, tak, skillevegger eller markiser, samt beplantning over 120 cm, samtykke fra styret.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Juridiske personer som stat og kommune kan eie opptil 10 % av boligene, og OBOS BBL kan eie opptil 20 %. Det kreves medlemskap i OBOS for å eie boligen.

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8661709

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten er sendt ut for avklaring. 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.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt. I henhold til årsregnskapet for 2025 var årsresultatet et overskudd på kr 24 494 235,-. Disponible midler per 31.12.2025 var kr 2 604 347,-.

## Vedtekter/husordensregler

Begge ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Energiklasse

B

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger

og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Fjernvarme, vannbårent varmeanlegg med radiatorer. Vannbåren varme i gulv på badet.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 4 104 kWh per 2025. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert etter reguleringsplan S-4420, vedtatt 17.12.2008. Eiendommen ligger i felt A, regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) bevertning.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:

Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer  
Det nye boligprosjektet Lenschows skal føres opp på nabotomten, utviklet av Solon Eiendom og Kolberg Gruppen. Prosjektet består av totalt ca. 180 leiligheter fordelt på tre bygg. Salgsstart har skjedd trinnvis fra 2025 til 2026, med antatt byggestart i andre til tredje kvartal 2026 og forventet ferdigstillelse i andre halvår 2028. Prosjektets hjemmeside: <https://lenschows.no/>

Det er gitt igangsettelsestillatelse for del 1 av prosjektet. Igangsettingstillatelsen omfatter riving av eksisterende bygg, inkludert forsterkning av gjenstående konstruksjoner. Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511886>

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK  
Det skal legges til rette for nytt hovedkontor for Norsk rikskringkasting (NRK). Tomten er på drøyt 14 mål og rundt 2/3 av NRKs 3 250 ansatte vil få det nye hovedkontoret på Ensjø som arbeidsplass. I begynnelsen av oktober 2025 startet de første forberedende arbeidene på tomten. Først skal byggene i Ensjøveien 3 og 5 demonteres/rives, deretter Ensjøveien 7.

Følg planen her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506870>

Endringer i justert planforslag: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2025070376&fileid=900670552>

Tidslinje: <https://info.nrk.no/tidslinje/>

Ensjøveien 16 - 22  
Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringseiendommer til et variert og bymessig kvartal med høyere utnyttelse, blandede funksjoner og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og 20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg. Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, inkludert på tak av Ensjøveien 22.

Følg planen her:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202509924>

## Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst 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

Selger har ikke utført radonmåling. 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 borettslaget 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.

## Kontraksgrunnlag

### 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 rettshjepsforsikring 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 næringsssammenheng, 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 uoppfordret 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

Eiendomsmevlere 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglervederlag

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 153 575,00

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

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

[michelle.lehn@emera.no](mailto:michelle.lehn@emera.no)

Tlf: 458 84 505

Jeanette Risberget Bertoia

Eiendomsmegler | Partner

[jeanette.risberget@emera.no](mailto:jeanette.risberget@emera.no)

Tlf: 930 20 181

## Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

01.06.2026

## 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 samarbeidspartnere 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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



SIGURD HOELS VEI 20

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260127	
Selger 1 navn	
Katherine Wang	
Gateadresse	
Sigurd Hoels vei 20	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KW

1

Document reference: 01260127

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarerklæring (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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Nybygg med hybeldel

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bygging av NRK hovedkontor

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

Beskrivelse

Noen beboere har hatt inspeksjon på vannkvalitet, dette er nå løst i regi av borettslaget. Vi har ikke opplevd problemer med vannkvalitet.

#### 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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
Katherine Wang	a43a5f240449a196666f7d 319fec41ddfaebf2f7	25.05.2026 09:07:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260127

- 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>

# Nabolagsprofil

Sigurd Hoels vei 20 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	4 min	0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	6 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min	0.8 km
Lakkegata skole Linje 17	17 min	1.5 km
Helsefyr T-bane, buss	19 min	1.5 km

## Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	10 min	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min	0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min	1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min	1.3 km
Hersleb videregående skole	18 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

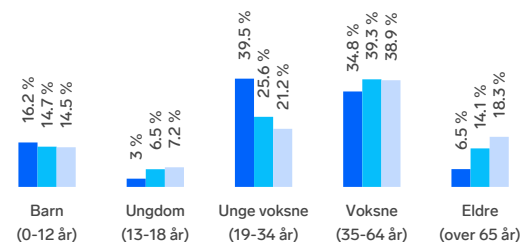
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Normannsløkka barnehage (1-5 år) 54 barn	1 min	0.1 km
Petersborg barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min	0.2 km
Kampen kunstbarnehage (1-5 år) 26 barn	5 min	0.4 km



## Dagligvare


Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Rema 1000 Ensjø Post i butikk, PostNord	4 min	0.4 km





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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

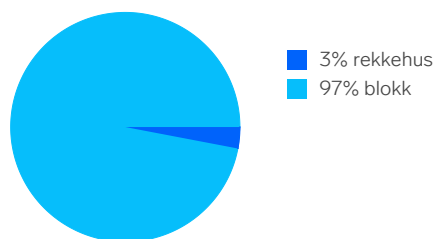
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Kampen park 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Caltexløkka 6 min   
Fotball 0.5 km
-  Fresh Fitness Ensjø 5 min 
-  SATS Kampen 11 min 

## Boligmasse



«Ensjo og malerhaugen er et koselig sted og bo. Landlig og kort vei til alt.. En oase i byen men allikevel nært til skog og mark.»

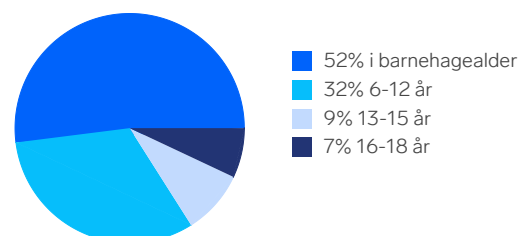
Sitat fra en lokalkjent



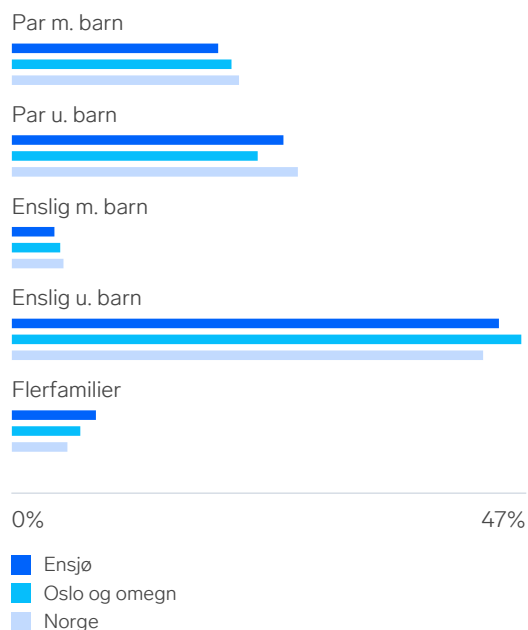
## Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 11 min 
-  Apotek 1 Ensjo 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

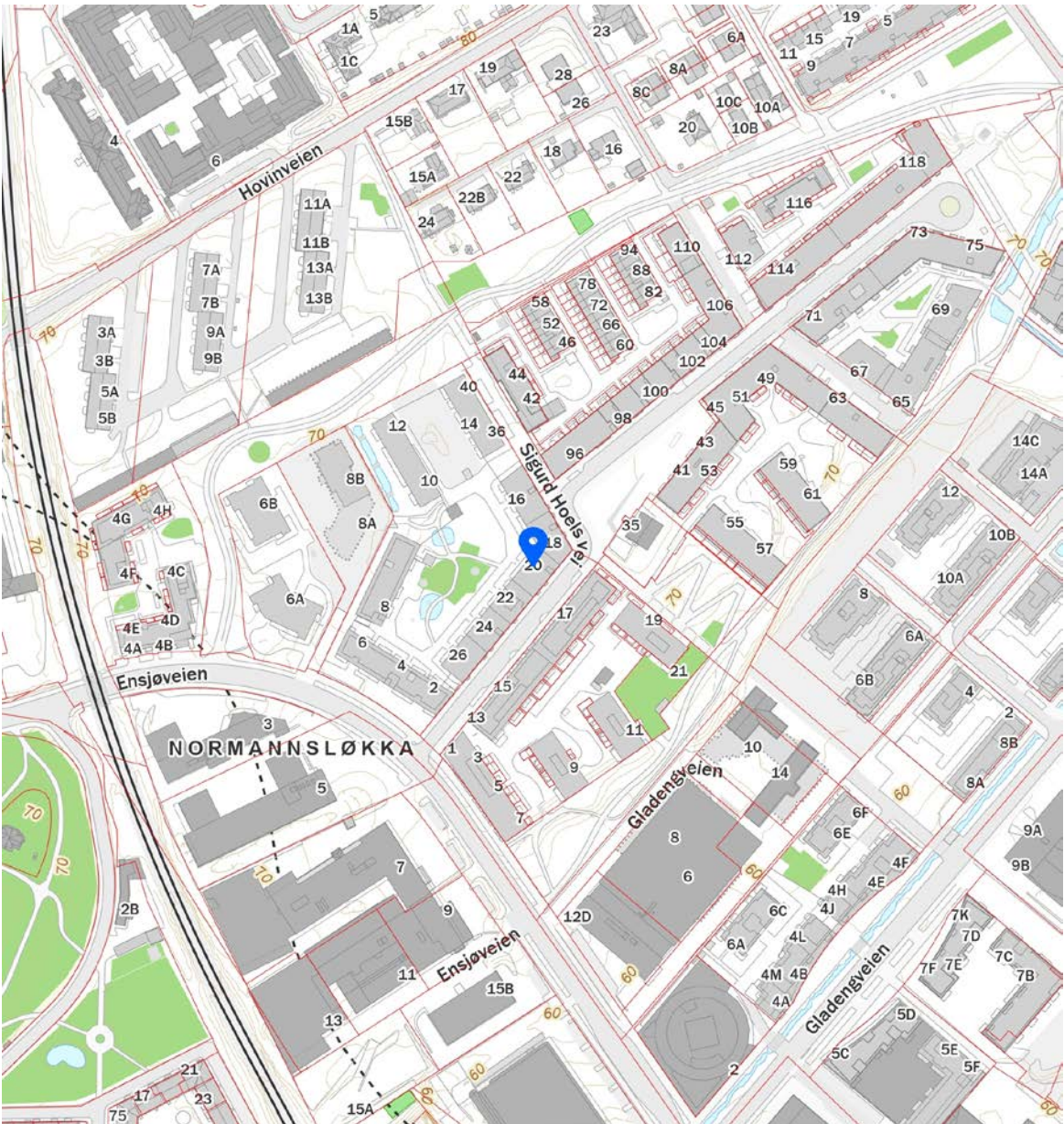
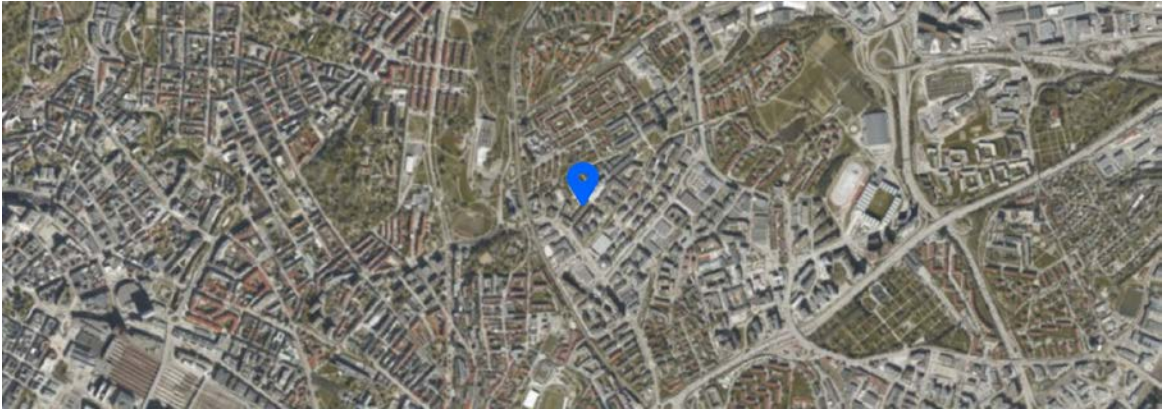


## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sigurd Hoels vei 20, 0655 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 128, bnr. 33

# Andelsnummer 120

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3384

Eiendomsverdi ref nr: OK6632

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



Medlem av  
**NITO**

# 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 fuktøk.

## 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
- løsløse 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

Flatt tak teknet med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har plattning i tre. Balkongen er på ca. 13 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap. Himling: Malt glatt himling. Synlige elementskjøter i stue og soverom. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i stort soverom og i stue.

Glatte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen. Brannlydklassifiserte dører inn til hybelen og inn til hoveddelen.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i badromsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hoveddel:

Baderomskabin fra Parmarine med nedsenket dusjnise og innfellbare dusjdører, servant i benkeplate med underskap og ett greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som

settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

Bad hybel:

Flislagt baderomskabin med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter. Laminate benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integriert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator tilkoblet kanal.

Hybelkjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med to kokesoner. Integriert kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Det er installert vaskemaskin på kjøkkenet.

Ventilator med kullfilter. Avtreksventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken hybel: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Kjøkken hoveddel: Rør i rør med tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bad hybel: Rørskap over wc med samlestocker og stoppekraner til forbrusvann. Det er kursoversikt i skapet. Bad hoveddel: Rørskap over wc med samlestocker og stoppekraner til forbrusvann og gulvvarme. Det er kursoversikt i skapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler er plassert på kjøkken, bad og bad. Ventilator med kullfilter på hybelkjøkkenet og ventilator tilkoblet kanal på hovedkjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme).

# Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandedbatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Lastbryter på 63 A. Hybel: Sikringsskap i hybelen med automatsikringer med jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

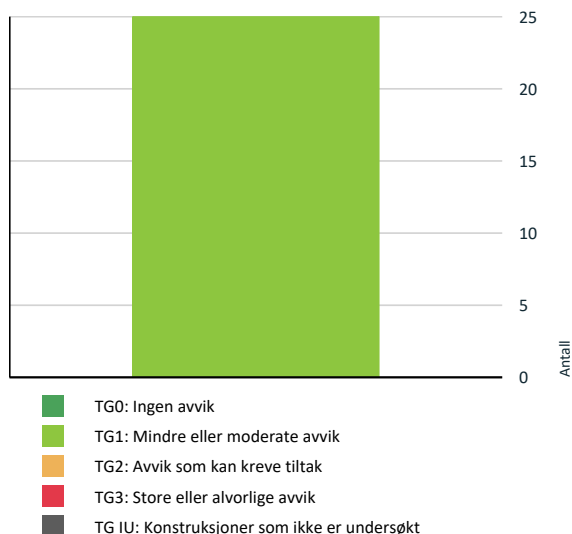
**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2023

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har plattning i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 105 cm. Balkongen er på ca. 13 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap. Himling: Malt glatt himling. Synlige elementskjøter i stue og soverom. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i stort soverom og i stue.

Største skjevhet er målt til ca. 8 mm. gjennom hele soverommet og ca. 1 mm. på to meters lengde i begge målte rom. Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen. Brannlydklassifiserte dører inn til hybelen og inn til hoveddelen.

## Oppvarming

#### Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i badromsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

#### Generell

#### Beskrivelse

Baderomskabin fra Parmarine med nedsenket dusjnise og innfellbare dusjdører, servant i benkeplate med underskap og ett greps blandebeholder. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

### 4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt metallhimling med downlights.

### 4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnislje. Punktstjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

## 4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk med klemring og synlig mansjett.



Sluk.

## 4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med servant i benkeplate med underskap og ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

## 4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

## 4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

## 4. ETASJE > BAD HYBEL

## Generell

#### Beskrivelse

Flislagt baderomskabin med dusjnislje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

## 4. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt metallhimling med downlights.

## 4. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnislje. Punktstjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

## 4. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

# Tilstandsrapport



Sluk.

## 4. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

## 4. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

## 4. ETASJE > BAD HYBEL

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.

## 4. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hybelkjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med to kokesoner. Integrrert kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Det er installert vaskemaskin på kjøkkenet.

## 4. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med kullfilter. Avtreksventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør kjøkken hybel: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Kjøkken hoveddel: Rør i rør med tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet.

Bad hybel: Rørskap over wc med samlestokker og stoppekraner til forbruksvann. Det er kursoversikt i skapet. Bad hoveddel: Rørskap over wc med samlestokker og stoppekraner til forbruksvann og gulvvarme. Det er kursoversikt i skapet.

# Tilstandsrapport



Rørskap hybel.



Rørskap.

## ⓘ TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken, bod og bad. Ventilator med kulfilter på hybelkjøkkenet og ventilator tilkoblet kanal på hovedkjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

## ⓘ TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

## 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 forenklete 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Lastbryter på 63 A.

Hybel: Sikringsskap i hybelen med automatsikringer med jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 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.  
**2023 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?  
**Ja**  
**Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra byggeår. Arbeidene er utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS.**  
**Byttet fra dimmer til bevegelsessensor i entréen. Arbeid utført av Bolielektriker AS. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeidene fra 2023.**  
**Det er fremvist samsvarserklæring på montering av solskjerming i 2025. Arbeidene er utført av Haltuff Elektro AS.**
5. Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskapp.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

# 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

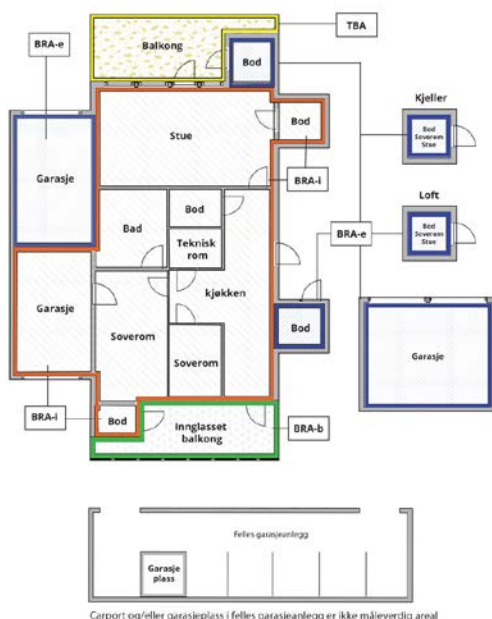
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	103			103	13
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>103</b>	<b>6</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad hoveddel, stue, kjøkken, 2 soverom hoveddel, entré, bod, bad hybel, kjøkken hybel, soverom hybel		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Himlingshøyde er ca. 258 cm. i stuen. Ca. 220 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 13 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m<sup>2</sup>. Boden er merket med SB 217. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Kommentar: Nytt bygg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Eier	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	33		0	12201.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sigurd Hoels vei 20

### Hjemmelshaver

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4009/LUMANDERS HAGE BORETTSLAG	929964381	4009	OBOS	Wang Katherine

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
120	3 400 000	21 674 31.12.2025	5 100 000 26.05.2026

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Ensjø i Oslo. God kollektivdekning med T- bane og buss. Kort gangvei til Tøyenparken, Kampenparken og Tøyenbadet (under oppussing). Forretninger og servicetilbud i gangavstand fra boligen. Nærmeste matforretninger er Rema og Kiwi i Gladengvn.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan S-4420.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8661709			
<b>Kommentar</b> Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 byggetegnede 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 elektro fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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,**

- 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 ren 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.

- 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/personvernerklæring/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/OK6632>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

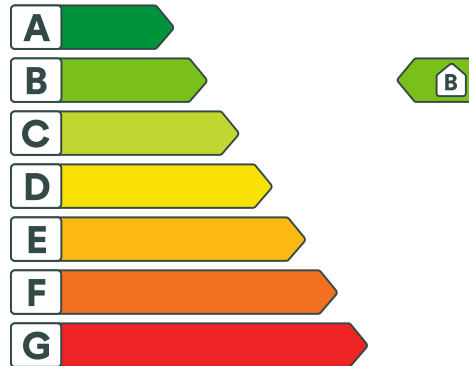
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse <b>Sigurd Hoels vei 20, 0655 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>26.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-302214</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300838392</b>
Gårdsnummer <b>128</b>	Bruksnummer <b>33</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0403</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2023</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>102,5 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>102,5 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**82,10 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**91,57 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**9 386 kWh**



## Sigurd Hoels vei 20, 0655 OSLO



### Tiltak

Tiltak 1: Tiltak 1

Mer effektivt ventilasjonssystem



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

### Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2023
<b>Byggstandard</b>	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.20
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	26.05.2026
<b>Klimainformasjon</b>	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
<b>Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene</b>	

Annet:

## Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	32,72 m <sup>2</sup>
Areal tak	0,00 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0,00 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	24,28 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	102,50 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	261,00 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,69 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	168,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,60 h <sup>-1</sup>
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	78 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,97 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

## Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
<b>Romoppvarming</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonsvarme</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Sirkulasjon varmtvann</b>	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Romkjøling</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonskjøling</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

### Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,99	69,56 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	30,44 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		127,56 W/m <sup>2</sup>
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

### Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

### Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO <sup>2</sup> -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
Lvert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

### Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m <sup>2</sup> ·K)
1	Vegger	0,06
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,19
5	Kuldebroer	0,09
	<b>Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5</b>	<b>0,34</b>
6	Infiltrasjon	0,04
	<b>Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6</b>	<b>0,37</b>
7	Ventilasjon	0,14
	<b>Varmetapstall, totalt, sum 1–7</b>	<b>0,52</b>

## Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)	kWh/(m <sup>2</sup> )	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
1a Romoppvarming	8,45	7,88	16,33	0,95	17,21
1b Ventilasjonsvarme	4,43	0,00	4,43	0,88	5,04
2 Varmtvann	25,05	7,86	32,91	1,00	32,93
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	7,19	0,00	7,19	1,00	7,19
4b Pumper	0,24	0,00	0,24	1,00	0,24
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
<b>Totalt</b>	<b>74,32</b>	<b>15,74</b>	<b>90,05</b>	-	<b>91,57</b>

## Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> -år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	7 621	74,36
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	1764	17,21
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	<b>Totalt levert energi, sum 1-5</b>	<b>9 386</b>	<b>91,57</b>
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
<b>Totalt netto levert energi, sum 1-6</b>		<b>9 386</b>	<b>92</b>

## Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> -år)
1 El-spesifikke energiposter	3 730	36,39
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	516	5,04
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	3 376	32,93
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
<b>Levert elektrisitet, sum 1-5</b>	<b>7 621</b>	<b>74,36</b>
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
<b>Netto levert elektrisitet, sum 1-6</b>	<b>7 621</b>	<b>74,36</b>

## Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m <sup>2</sup> -år)		kWh/(m <sup>2</sup> -år)
1 Levert elektrisitet	74,36	1,00	74,36
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	17,21	0,45	7,74
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 EI-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
<b>Totalt, sum 1-6</b>	<b>91,57</b>		<b>82,10</b>

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	82,10 kWh/(m <sup>2</sup> -år)

Ingen målt energibruk rapportert

SWECO ARCHITECTS AS  
Osterhaus' gate 27  
0183 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 17.03.2025  
201919632 - 226 Vegard Dyrhol Riise  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: SIGURD HOELS VEI 2 - 40 Eiendom: 128/33/0/0  
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS Søker: SWECO ARCHITECTS AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Sigurd Hoels vei 2 - 40

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem boligblokker med tilhørende barnehage, samt parkeringskjeller, mottatt 24.01.2025.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201919632			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Typiske snitt B-B og C-C	A-30-00-001	06.07.2020	38/21
Fasader Hus B, C, D gårdsrom	A-40-X-005	06.07.2020	38/22
Fasader Hus B og C	A-40-X-002	06.07.2020	38/23
Fasade Hus D og A	A-40-X-003	06.07.2020	38/24
Avkjørselplan	D-02	29.08.2020	41/5
Terrengsnitt 2	E-20_A-30-00-002	28.08.2020	41/8
Teknisk plan	L-02		46/3
Snitt gjennom terreng	LA92B	28.04.2022	92/8

Typiske snitt A-A og D-D	A-30-00-002	01.02.2023	122/7
Fasader hus E og A gårdsrom	A-40-X-004	01.02.2023	122/8
Situasjonsplan	A-11-00-001	21.02.2023	123/10
Landskapsplan	LA101	20.02.2023	123/11
Plan underetasje - Som bygget	A-F-PL-24-U1	19.08.2024	225/23
Plan 2 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-20	19.08.2024	225/25
Plan 3 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-30	19.08.2024	225/26
Plan 4 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-40	19.08.2024	225/27
Plan 5 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-50	19.08.2024	225/28
Plan 6 etasje - Som bygget	A-F-PL-24-60	19.08.2024	225/29
Takplan - Som bygget	A-F-PL-24-70	19.08.2024	225/30
Plan underetasje 1 - som bygget	A-F-PL-24-U1	16.10.2024	229/2
Plan garasje - som bygget	A-F-PL-24-G1	16.10.2024	229/3

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.01.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 24.01.2025.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Vegard Dyrhol Riise - saksbehandler**  
**Celine Jødal - fungerende enhetsleder**

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO



EMERA NO2 AS  
\_Emera Oslo Vest v/Michelle Lehn Jensen  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
E-post: michelle.lehn@emera.no

Deres ref.: 01260127 . Vår ref.: 0754-1-4009

Dato: 26.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: LUMANDERS HAGE BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 929964381  
Andelseier: Wang, Katherine  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 4009  
Adresse: Sigurd Hoels Vei 20, 0655 OSLO  
Andelsnummer: 120  
Gnr. 128  
Bnr. 33

Borettsinnskudd: Kr. 3 400 000,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8661709.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Garasje: Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene.

Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til lumanders.hage@styrommet.no og eierskifte@obos.no.

Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Måling av oppvarming og oppvarming av varmt tappevann. Strømvavlesningskjema lastes opp på [www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema](http://www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema). IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.03. og 30.09. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Rubus (tidl. Bygr). Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Rubus. Logg inn på [www.bygr.io](http://www.bygr.io). Reklamasjonsfristen utgår 5 år etter første gangs overtakelse av boligen. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Leilighetene på plan 1 som har markterrasse og/eller grøntareal/plen i tilknytning til leilighet sørger for vedlikehold av denne. Hekk og øvrig uteoppholdsareal driftes av borettslaget.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208250337
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	584 807 960,00
Innfrielsesdato:	30.01.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet til og med januar 2029	

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. Manuell intervall: 25 848,53,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	461,28	
Lån nr: 9820825033; IN lån 1 - Akonto renter	20 357,50	
Lån nr: 9820825033; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		654,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		654,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		654,75 fra 01.06.2026
Felleskostnader	4 375,00	
Eiendomsskatt	654,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	480,-
Fradragsberettigede kostnader:	261 085,-
Annen formue:	21 674,-
Gjeld:	5 100 000,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208250337
Restsaldo:	5 100 000,00
Kapitalkostnader:	19 280,19
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i januar 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 100 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.  
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

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

#### **Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

#### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto: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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Lars Iver Wiig, e-post: [lumanders.hage@styrerommet.no](mailto:lumanders.hage@styrerommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### **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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

## **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:**

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- o 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/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

#### **Styregodkjenning**

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

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 754

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 18:00, Standardveien 1, Bygg E, 10 etg, rom: Kranløftet (Obos sine kontorer) .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Praktisk informasjon i forbindelse med årsmøtet

Vi har bestilt lokale for årsmøte basert på tilbakemelding fra spørreundersøkelse om deltakelse. Hotellet på Hasle var dyrt, og vi fant egnet og rimelig lokale hos OBOS på Ulven (Construction City). Avstand er omtrent de samme som til Hasle via gangveien ved Hovin parkområde. Se vedlagte kart for detaljer. Adresse er Standardveien 1, Ulven.

Årsmøtet starter kl 18:00, innkalling sendes ut ca tre uker før møtet. Send gjerne saker dere ønsker behandlet på årsmøtet til styret på e post: [lumanders.hage@styrerrommet.no](mailto:lumanders.hage@styrerrommet.no)

### Frist for innsendelse av saker er fredag den 13. mars 2026

Beregne gjerne litt tid i forkant av møtestart for registrering av andelseiere/stemmeberettigede.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring § 4. Boret og overlating av bruk
8. Endring av husordenregler § 2 Ro
9. Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10
10. Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke

11. Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering
12. Valg av revisor
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i LUMANDERS HAGE BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Revisjonsberetning vi bli ettersendt da vi ikke har fått den før revisor tok påskeferie.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025 - revidert.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 354 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 354 200.

---

Sak 7

## Vedtektsendring § 4. Borett og overlating av bruk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Vedtektsendring.

Sak fra styret i Lumanders Hage borettslag. Styret foreslår endringer i vedtektene i forhold til borett og overlating av bruk.

Det har ved flere tilfeller etter at beboere har solgt sin eierandel (leilighet), blitt utfordringer med parselhager som står igjen etter leilighetssalget. De som selger sin bolig, men ikke selger sine omsettelige objekter som parkeringsplass, lastesykkelplass eller takparsell, mister tilgang til objektene. Styret har engasjert advokat for å lage forslag til regulering av de nevnte objektene i de tilfellene de ikke er solgt ved overdragelse av andelen (leiligheten) til ny eier.

Styrets forslag medfører at andelseiere må selge sine garasje plasser, lastesykkelboder og takparseller før deres andel (leilighet) selges. De objektene som ikke er solgt ved overdragelse av andel (leilighet), tilfaller ny andelseier.

Forslag til vedtektsendringer er som følger:

Forslag til endringer av § 4 - 1 (7), (11) og (12).

Det foreslås å endre bruksrett til parkeringsplass, parselhage og sykkelbod ved salg av juridisk andel i borettslaget.

*«Bruksrett til ekstra parkeringsplass, parselhage på tak og/eller ekstra bod er tilknyttet andelsleiligheten. Slike bruksretter kan kun selges til andelseierne i borettslaget. Ved salg av bruksrett, knyttes bruksretten til erververs andelsleilighet. Styret ved forretningsfører skal gis melding om salget. Ved overdragelse av andelsleilighet som har slik(e) bruksrett(er), følger bruksretten(e) overdragelsen av andelsleiligheten.»*

Forslag til vedtak

Endringer av § 4 - 1 (7), (11) og (12) vedtas.

---

Sak 8

## Endring av husordenregler § 2 Ro

Forslag fremmet av:

Mehmet Denizer Leilighetsnr. 4018 - Andelsnr. 33

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av husordenregler.

I dag opplever vi at en nabo borer i vegg og har holdt på i over en time (frem til 21:15). Dette er sent og vi har en toåring som ikke får sove. Dette har skjedd gjentatte ganger. Jeg klarer ikke lokalisere hvor boringen kommer fra, selv etter å ha stått utenfor dørene til alle leilighetene i SHV26 i både 4 og 5 etg.

Har derfor et forslag til årsmøtet med endring av husordensreglene som nå er litt for generelle.

**Nåværende tekst:**

§ 2 Ro

...

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

**Forslag til ny tekst**

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke gjøres etter 20:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

Med vennlig hilsen *Mehmet Denizer*

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslagsstillers intensjon, for endring i § 2 Ro, andre avsnitt, og har utarbeidet et alternativt forslag til ny tekst i vedtektene for å sikre god forståelse.

**Nåværende husordensregler:**

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

**Forslag til ending i husordensreglene:**

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke utføres i perioden 20:00 til 07:00. På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

---

Sak 9

### Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10

#### Forslag fremmet av:

André Jaskiewicz Leilighetsnr. 5021 - Andelsnr. 89

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10

I løpet av det første året etter innflytting i Lumanders Hage har det naturlig oppstått en uformell gangsti mellom bygningene nummer 8 og 10. Dette er et klassisk eksempel på en såkalt "*desire path*", en sti som dannes der folk faktisk går, heller enn der landskapsarkitekten hadde planlagt ferdsel.

Stien har blitt mye brukt fordi den tilbyr en mer praktisk og effektiv snarvei gjennom bakgården til garasje, avfallsdunker og barnehage. Dette har imidlertid ført til slitasje på gresset, og området ble derfor forsøkt avstengt med sperrebånd og en midlertidig veisperre for å la gresset gro tilbake. Tiltaket har dessverre ikke fungert etter hensikten, både fordi avsperringen ikke er estetisk tiltalende, og fordi stien fortsatt benyttes så snart snøen legger seg.

Dette viser med tydelighet at det eksisterer både et behov og et ønske i beboergruppen om å ha en permanent sti på dette stedet. Det foreslås derfor at borettslaget vurderer å etablere en funksjonell sti som både tåler bruk og passer inn i det eksisterende landskapet.

Alternativt, dersom ønsket ikke deles av flertallet, må området avgrenses med et permanent og diskret gjerde som tydelig signaliserer at ferdsel ikke er tillatt.

#### Forslag til vedtak:

Styret bes vurdere kostnader og muligheter for å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, og legge frem forslag for generalforsamlingen. Alternativt sikre området med en mer varig og visuelt tiltalende sperring dersom sti ikke ønskes.

#### Styrets innstilling

Styrets vurdering av saken: Vi mener dette forslaget fører til bedre bomiljø. Denne nye stien vil redusere gangtid i borettslaget, Kostnader anslås til ca Kr. 15 000.-

Styret støtter forslaget.

## Forslag til vedtak

Styret bes vurdere kostnader og muligheter for å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, og legge frem forslag for generalforsamlingen. Alternativt sikre området med en mer varig og visuelt tiltalende sperring dersom sti ikke ønskes.

---

Sak 10

## Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke

### Forslag fremmet av:

André Jaskiewicz Leilighetsnr. 5021 - Andelsnr. 89

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Etter overgangen til nytt nøkkelssystem med brikketilgang har alle beboere fått begrenset tilgang til innganger i borettslaget. Vi har forståelse for at tiltaket er gjort med tanke på sikkerhet, men i praksis oppleves det som unødvendig hemmende for daglig bruk av fellesområder og fasiliteter.

Mange av oss har både boder og parkeringsplasser plassert i motsatt ende av egen leilighet, og det er derfor naturlig å benytte ulike innganger avhengig av behov og hvilken retning vi kommer fra. For øyeblikket opplever vi følgende utfordringer:

- Kommer hverken inn eller ut av dørene med brikkeleser nærmest vår egen bod.
- Kommer hverken inn eller ut av dørene med brikkeleser nærmest vår leide parkeringsplass.
- Man må gå rundt halve kvartalet for å finne en inngang man har tilgang til, noe som kan være upraktisk, særlig i dårlig vær eller for beboere med barn eller nedsatt funksjonsevne.

Per i dag må beboere henvende seg individuelt til styret for å be om tilgang til spesifikke innganger, og begrunne dette i hvert enkelt tilfelle. Dette fremstår som unødvendig byråkratisk og skaper merarbeid for styret, samtidig som det fører til frustrasjon blant beboere.

**Forslag til vedtak:** Alle beboere gis generell tilgang til samtlige oppganger i borettslaget, slik tilgangen var før innføringen av nøkkelbrikker. Dette vil forenkle hverdagen for beboerne, redusere administrativ oppfølging for styret, og sikre en mer fleksibel og praktisk bruk av fellesarealer.

### Styrets innstilling

Styrets vurdering.

Borettslaget har gjort en stor og kostbar oppgradering av låsesystemet. Det nye systemet gir mulighet til å begrense trafikk i fellesområder. Beboere får kun tilgang til sin egen oppgang, bodområde, sykkelgarasje og takterrasse. Dette er i tråd med anbefalingene fra sikkerhetsselskapet Avarn og Securitas. Kostnader for endring av systemet anslås til å være under Kr. 5 000.-

Styret støtter ikke forslaget.

a)

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

- For Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke
- Mot Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke

b)

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

1. Alle beboere gis generell tilgang til samtlige oppganger i borettslaget, slik tilgangen var før innføringen av nøkkelbrikker. Dette vil forenkle hverdagen for beboerne, redusere administrativ oppfølging for styret, og sikre en mer fleksibel og praktisk bruk av fellesarealer.

2. Styrets innstilling; Forslaget vedtas ikke

---

Sak 11

## Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Roar Slette Leilighetsnr. 2015 - Andelsnr. 12

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hei, siden vi opplever innbrudd, ting som blir hensatt(søppel) og ødelagt mm. så vil jeg anbefale tiltak med installasjon av kameraovervåkning. Spesielt for garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering. Mitt forslag er at styret ser nærmere på dette, for eventuell anskaffelse. hilsen

- H0203Sigurd Hoels Vei 24, 0655 Oslo

Garasjenr. 50088Omsettelig

Enhetsnr. 30003Takparsell B3

roarslette@hotmail.com

416 93 947

**Styrets innstilling**

Styrets vurdering.

Styret har hatt befaring med Avarn og Securitas om mulig oppføring av kameraovervåkning. Ingen av sikkerhetselskapene anbefalte å bestille kameraovervåkning. Vår garasje og mange boområder ville medføre omfattende arbeide og store kostnader. I tillegg er det ikke mulig for borettslaget selv å benytte kameraene til overvåkning eller anmeldelse av forhold på grunn av GDPR reglene. Der hvor kamera overvåkning benyttes, er det sikkerhetselskapene som administrerer og kan se det som filmes. Etter hendelser i borettslaget ville

eventuelt politiet kunne begjære materiale utlevert. Vurderingen til sikkerhetsselskapene oppsummeres til at det ikke bedrer sikkerheten i borettslaget med kameraovervåkning.

Sikkerhetsselskapene anbefalte å begrense trafikk i fellesområdene slik styret har gjennomført med nytt låsesystem. Kostnad ved for etablering av kameraovervåkning anslås til ca. Kr 200 000.- til 300 000.- i årlig kostnad (basert samtaler med Avarn og Securitas).

Styret støtter ikke forslaget.

a)

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

- For Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering
- Mot Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering

b)

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

1. Styret ser nærmere på anskaffelse av Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering
2. Styrets innstilling; stemmer mot forslaget.

---

Sak 12

## Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedlagt informasjon fra EY Norge (Ernest & Young).

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget velger det nye selskapet som overtas av Cedra, de samme menneskene som reviderer borrettslaget nå fortsetter i nytt selskap.

Vi tror det er best for borrettslaget å ikke endre!

### Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borrettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

### Vedlegg

2. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Annikken Maria Jernstad ønsker å trekke seg som styremedlem.

Det er derfor åpent å stille som styremedlem for 2 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gitte Calmeyer  
Stiller til gjenvalg
- Khaoa Dang Do  
Stiller til gjenvalg
- Øystein Anthonessen  
Stiller til gjenvalg
- Per-Håvard Martinsen  
Stiller til gjenvalg

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

---

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mathews Varghese Ambalathil  
Stiller til gjenvalg

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Annette Antonsen  
Stiller til gjenvalg
-



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2025

Styrets arbeid i perioden har vært rettet mot å sikre forsvarlig drift, stabile og trygge fellesløsninger samt et godt og velfungerende bomiljø. Som et relativt nytt og omfattende borettslag har det vært nødvendig å prioritere etablering av avtaler, utvikling av rutiner og oppfølging av leveranser for å legge grunnlaget for en forutsigbar og effektiv drift.

Styret legger til grunn at et godt bomiljø forutsetter både tydelige husordensregler og praktiske løsninger, samt at beboerne viser gjensidig hensyn i det daglige. Det er av stor betydning at alle bidrar til ro, orden og respektfull samhandling i fellesarealer, oppganger og uteområder. Slik medvirkning er avgjørende for at borettslaget skal oppleves som et trygt og trivelig sted å bo.

Borettslaget forvalter betydelige felles verdier i form av bygninger, tekniske anlegg og gårdsrom. Styret legger derfor vekt på at disse verdiene ivaretas gjennom ansvarlig bruk, systematisk vedlikehold og respekt for felles eiendom. En helhetlig og langsiktig tilnærming til forvaltningen av fellesarealene bidrar til å opprettholde kvalitet, begrense framtidige kostnader og sikre borettslagets verdier over tid.

Styret har i perioden arbeidet for å balansere hensynet til økonomi, trygghet, trivsel og fellesskap, og vil også fremover legge til grunn løsninger som ivaretar borettslagets samlede interesser.

### Fellesutgifter og framtidsutsikter

Styret har hatt et bevisst forhold til kostnadsnivået og arbeidet for å holde fellesutgiftene stabile. Samtidig ser vi behov for langsiktig planlegging, blant annet knyttet til vedlikehold, drift av bygg og uteområde samt tekniske anlegg. Gode økonomiske prioriteringer i dag gir bedre handlingsrom i årene som kommer. Vi lever i en dyrtid, det gjelder også for drift av borettslaget. Felleskostnadene har ligget fast siden etableringen av borettslaget høsten 2023. I planleggingen for 2026 så vi raskt at det var behov for å varsle økning av felleskostnadene med 10%, hovedsakelig på bakgrunn av økte kommunale avgifter og andre leverandørers indeksregulering av avtaler.

### Nøkkelsaken – dører i fellesområdene og fokus på økt sikkerhet

Sikkerhet har vært et viktig tema for styret. Det har vært særlig fokus på dører i fellesområdene, låsesystemer og behovet for ekstra skallsikring. Tiltakene har som mål å hindre innbrudd, øke tryggheten for beboerne og forebygge skader. Det nye låssystemet var en betydelig, men nødvendig investering. Det gir oss mulighet til å senke trafikken i bodområdene og begrense tilgangen for eksterne leverandører til de nødvendige områder. I tillegg skal nabobygget, Ensjøveien 8 ha tilgang til sine tinglyste 15 p-plasser i vår garasje. Vi har nå mulighet produsere brikker til definerte dører. Det var ikke en mulighet i det gamle systemet. Vi skal heller ikke glemme den viktigste grunnen for å bytte låssystem, mange nøkler som var kommet på avveie.

### Gårdsrom – sommer og vinter

Gårdsrommet er et viktig fellesareal som brukes ulikt gjennom året. Sommerstid er det et samlingspunkt for opphold og lek, mens vinteren byr på utfordringer knyttet til snø, is og grus. Styret har hatt fokus på både trivsel, sikkerhet og praktisk drift av uteområdene gjennom alle sesonger. Ta hensyn til de rundt deg, det skal være plass til alle.

### Søppelhåndtering

God søppelhåndtering er avgjørende for både bomiljø og økonomi. Styret har arbeidet med å forbedre rutinen, redusere feilbruk og sikre at avfall sorteres riktig. Dette bidrar til lavere kostnader, mindre forsøpling og et triveligere bomiljø for alle. Den største endringen er reduksjon av en 5-kubikk søppelbrønn (fra fire søppelbrønner til tre), som gir en årlig besparelse på Kr. 168 000.-

### Heisene – husk grus stopper heisen

Heisene er mye brukt og utsettes for stor slitasje, særlig i perioder med mye grus og fukt. Styret oppfordrer alle beboere til å være bevisste på dette, blant annet ved å fjerne grus, snø og skitt fra sko og barnevogner før du går inn i oppgangen. Heisdøren tåler ikke at vi dytter på de, da går heisen i nødmodus. Ikke rør dørene, benytt knappene. Enkle tiltak i hverdagen kan redusere vedlikeholdskostnader og driftsstans.

#### Fellesområde på taket

Takterrassen er et attraktivt fellesområde som gir ekstra kvalitet til borettslaget. Styret følger med på bruk, slitasje og behov for tilrettelegging, slik at området kan benyttes på en trygg og hyggelig måte av alle, også over tid. Styret takker «parsell-gjengen» for å lage et trivelig miljø på taket.

#### Ro og orden i borettslaget

Et godt bomiljø forutsetter at det utvises hensyn mellom beboerne. Styret har mottatt henvendelser knyttet til generell støy, oppussing, boring i vegger sent og tidlig, forsøpling, voldsomt ballspill og bruk av rusmidler i fellesområder. Alle disse hendelsene trekker ned trivsel. Det er viktig at alle setter seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler, og viser hensyn, slik at borettslaget oppleves som et trygt og trivelig sted å bo for alle.

**LUMANDERS HAGE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 929964381, KLIENTNR. 754**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 306 036</b>	<b>1 292 281</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 494 235	74 154 045
Tilbakeføring av avskrivning	15	59 063	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-236 250
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-24 480 000	-71 904 040
Økning egenkapital i fellesanlegg		-774 904	0
Innsk. øremerk. bankkto		-82	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-701 688</b>	<b>2 013 755</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 604 347</b>	<b>3 306 036</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 037 012	3 497 872
Kortsiktig gjeld		-432 665	-191 836
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 604 347</b>	<b>3 306 036</b>

**LUMANDERS HAGE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 929964381, KLIENTNR. 754**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	31 277 154	0	0	28 770 141
Innkrevde felleskostnader	2	8 759 722	44 025 371	8 768 743	9 552 851
Ladeinntekter elbil		0	75 100	0	0
Andre inntekter	3	139 046	1 796 309	0	60 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>40 175 922</b>	<b>45 896 780</b>	<b>8 768 743</b>	<b>38 382 992</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 402	-45 402	-45 000	-49 920
Styrehonorar	5	-322 000	-322 000	-322 000	-354 200
Avskrivninger	15	-59 063	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 321	-13 214	-15 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-284 730	-273 780	-257 000	-295 000
Konsulenthonorar		-26 685	-12 365	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 429 594	-534 029	-875 000	-935 000
Forsikringer		-22 128	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-1 315 206	-2 058 670	-645 848	-2 486 000
Garasjer	9	-107 017	0	0	0
Kostnader sameie	23	-3 929 827	-4 349 896	-4 879 716	-2 869 000
Energi/fyring	10	-609 147	-25 263	-50 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-65 400	-70 850	-67 000	-75 000
Andre driftskostnader	11	-722 574	-753 342	-789 050	-724 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 962 094</b>	<b>-8 458 810</b>	<b>-7 995 614</b>	<b>-7 863 120</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>31 213 828</b>	<b>37 437 970</b>	<b>773 129</b>	<b>30 519 872</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		24 480 000	71 904 040	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>55 693 828</b>	<b>109 342 010</b>	<b>773 129</b>	<b>30 519 872</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	83 800	78 625	75 000	50 000
Finanskostnader	13	-31 283 394	-35 266 590	-69 052 720	-28 771 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-31 199 594</b>	<b>-35 187 965</b>	<b>-68 977 720</b>	<b>-28 721 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>24 494 235</b>	<b>74 154 045</b>	<b>-68 204 591</b>	<b>1 798 872</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		24 494 235	74 154 045		

**LUMANDERS HAGE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 929964381, KLIENTNR. 754**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 050 840 084	1 050 840 084
Tomt		289 699 916	289 699 916
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	774 904	0
Andre varige driftsmidler	15	177 187	236 250
Øremerkede bankinnskudd		67 491	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 341 559 583</b>	<b>1 340 776 250</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 921	125 017
Andre kortsiktige fordringer	16	770 363	230 830
Energiavregning	17	0	107 770
Driftskonto OBOS-banken		902 671	2 756 781
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	16 600
Sparekonto OBOS-banken		1 329 203	368 645
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 038 158</b>	<b>3 605 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 344 597 741</b>	<b>1 344 381 892</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 214 * 5000		1 070 000	1 070 000
Annen egenkapital	18	206 181 270	181 687 036
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>207 251 270</b>	<b>182 757 036</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	600 629 250	625 109 250
Borettsinnskudd	20	536 216 000	536 216 000
Annen langsiktig gjeld		67 409	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 136 912 659</b>	<b>1 161 325 250</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		44 258	93 205
Skyldige offentlige avgifter		0	23 650
Påløpte renter		157 644	182 751
Annen kortsiktig gjeld	21	231 909	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>433 811</b>	<b>299 606</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

**1 344 597 741 1 344 381 892**

Pantstillelse	22	1 340 540 000	1 340 540 000
Garantiansvar	23	372 954	0

Oslo, 23.03.2026  
Styret i Lumanders Hage Borettslag

Lars Iver Wiig                      Anniken Maria Jermstad              Annette Antonsen  
Jon Vegard Wasvik                Mathews Varghese Ambalathil

## **NOTE 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forningelse. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## **NOTE 2**

### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parsellhage	31 100
Eiendomsskatt	54 620

Felleskostnader	8 388 494
Garasje	237 508
Parkering	48 000
Kapitalkostnader IN I	31 158 471
Reg.kapitalkostnader IN I	118 683
Fratrekk kapitalkostnader	-31 277 154
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 759 722</b>

### NOTE 3

#### ANDRE INNTEKTER

Annet	821
Avregning energi	2 166
Nøkler	1 260
Refusjon	37 898
Utleie	96 901
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>139 046</b>

### NOTE 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 402
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 402</b>

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

### NOTE 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-322 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-322 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 926

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 321
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-23 321</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

R bergersen AS	-1 880 942
Refusjon, OBOS Nye Hjem	617 513
Refusjon, Coor	370 507
<b>SUM NYTT NØKKELSYSTEM</b>	<b>-892 922</b>
Annet drift/vedlikehold bygninger	-146 654
<b>SUM DRIFT/VEDL.HOLD BYGGNINGER</b>	<b>-1 039 576</b>
Drift/vedlikehold elektro	-38 707
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 431
Drift/vedlikehold heisanlegg	-329 655
Kostnader dugnader	-1 225
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 429 594</b>

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

#### **NOTE 8**

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-91 567
Vann- og avløpsgebyr	-426 432
Renovasjonsgebyr	-797 208
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 315 206</b>

#### **NOTE 9**

##### **GARASJER**

##### **KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader	-107 017
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-107 017</b>
<b>SUM GARASJER</b>	<b>-107 017</b>

#### **NOTE 10**

##### **ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-609 147
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-609 147</b>

#### **NOTE 11**

##### **ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-27 220
Diverse utstyr	-6 434
Annet driftsmateriale	-3 686
Vakthold	-137 740
Renhold ved firmaer	-316 177
Andre driftskostnader	-160 470
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 926
Andre kontorkostnader	-13 904
Kontingenter	-42 800
Bank- og kortgebyr	-3 019
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-7 695
Tap på fordringer	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-722 574</b>

#### **NOTE 12**

##### **FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 634
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 430
Renter bank	8 855
Andre renteinntekter	-7 119
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>83 800</b>

#### **NOTE 13**

##### **FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-31 277 154
Renter på leverandørgjeld	-6 240
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-31 283 394</b>

#### NOTE 14

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 050 840 084
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 050 840 084</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

#### NOTE 15

##### VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvvaskemaskin		
Tilgang 2024	236 250	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-59 063	
		177 187
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>177 187</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-59 063</b>
--------------------------------	----------------

#### NOTE 16

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	770 363
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>770 363</b>

#### NOTE 17

##### ENERGIAVREGNING

##### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-456 310
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-456 310</b>

Fjernvarme	456 310
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>456 310</b>

#### NOTE 18

##### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	109 797 230
Egenkapital fra IN tidligere år	71 904 040
Egenkapital fra IN 2025	24 480 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>206 181 270</b>

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

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

#### NOTE 19

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.01.29	
Opprinnelig 2023	-804 324 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere	179 214 750
Nedbetalt i år	24 480 000
	-600 629 250
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-600 629 250</b>

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått

avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene

økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr OBOS-banken AS Første avdrag: 28.02.2029

Potensiell endring i felleskostnader fra: 01.01.2029

1011	900
5002, 5005	1 050
2010	1 300
4005	1 350
109, 1010	1 450
1016, 2013, 3003, 3004	1 500
1019	1 550
5023	1 600
4007	1 650
4037	1 700
1022	1 750
1001	1 800
2011, 2014, 2017, 2020	1 850
106, 3002, 3011, 3014, 3020	1 900
2023, 4002, 4003, 4014, 4017, 5003	1 950
1012, 1027, 1030, 2027, 3023, 6001	2 000
4020, 4023, 5020	2 050
1025	2 100

1007, 2026, 4040, 5011, 5014, 5017	2 150
3005	2 250
1023	2 300
3042, 3045, 4026	2 350
2032, 2035, 3027, 4042, 4045, 5026	2 450
6004	2 450
5012	2 500
3036, 3039	2 550
4036, 4039	2 600
105, 1002, 2022	2 700
103, 104, 1026, 2016, 4012	2 750
102	2 800
2008, 2029, 3016	2 850
1031, 2024, 2025, 3010, 3013, 3021	2 900
3029, 3031, 3033, 3046	2 900
1005, 3024, 3025	2 950
3030, 3032, 4016, 4029, 4031, 4033	3 000
2005, 4010, 4013, 4021, 4024, 4025	3 050
3035, 4008, 4030, 4032	3 100
2015	3 150
1014, 2012, 2033, 2034, 3012, 3044	3 200
5008, 5010, 5013, 5015, 5016, 5021	3 200
5024, 5025	3 200
101, 3037, 3038	3 250
1009, 1013, 3015, 4043, 4044	3 300
4001, 6008	3 350
1006, 4015, 5009	3 400
1004, 6005	3 500
2004, 2019, 3007, 3022	3 550
4006	3 600
1008, 3019, 4022, 5018	3 650
107, 110, 3028, 4004, 4018	3 700
4019, 5007	3 750
2030, 5022, 6006	3 850
1028, 1033, 3001, 5019	3 900
3034, 6007	3 950
1017, 1018, 1029, 2009, 2036	4 000
4041, 4046, 5027	4 050
3009, 3040, 4034	4 100
4009	4 200
4035	4 250
1021	4 900
6009	8 300

**NOTE 20**

**BORETTSSINNSKUDD**

Tilført i 2023	-241 645 779
Opprinnelig i år 2022	-294 570 221
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-536 216 000</b>

**NOTE 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere	-50 728
Annen kortsiktig gjeld	-181 181
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-231 909</b>

**NOTE 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	536 216 000
Pantelån	600 629 250
Beregnete IN forpliktelser	203 694 750
<b>TOTALT</b>	<b>1 340 540 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 050 840 084
Tomt	289 699 916
<b>TOTALT</b>	<b>1 340 540 000</b>

**NOTE 23****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget har eierandel på 15367/16124 deler i Lumanders Hage Eiersseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Lumanders Hage Eiersseksjonssameie. som utgjør kr 372 954

Selskapets andel i Lumanders Hage Eiersseksjonssameie. vises under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Lumanders Hage Eiersseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.





**EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).**

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26

Selskapsnummer: 754 Selskapsnavn: LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

Til generalforsamlingen i Lumanders Hage Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lumanders Hage Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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.

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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.



Shape the future  
with confidence

2

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 07. April 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OV8CX-N1WL1-Q720L-AXWT1-RKX8M-1EFL

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-07 19:48:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OY8CX-NTWL T-Q720L-AXWTT- RKX8M-1EFL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Vedtekter for

## Lumanders hage Borettslag org. nr. 929 964 381

Vedtatt i stiftelsesmøte 22.08.2022.

Endret på ordinær generalforsamling 27.06.2023

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 15.01.2024

Sist endret på ordinær generalforsamling 04.03.2025.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Lumanders hage 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) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er en del av Lumanders hage eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 128 bnr. 33 i Oslo, som foruten en samleseksjon for de 214 boligene i borettslaget består av 1 næringsseksjon. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

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

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

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

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

(6) 10 av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene befinner seg i hus C og gjelder leilighetene 10024, 10025, 10027, 10029, 20028, 20029, 20030, 20031, 20032 og 20033. Eierne av leiligheter i boliggruppen erverver også flere arealer i tilknytning til sine leiligheter, eksempelvis kontor, fellesrom og toalett. Disse befinner seg i 1. etg med leilighetsnummer 10028 (vaktbolig) og 10026 (fellesrom). I tillegg har eierne av leiligheter i boliggruppene eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sine respektive etasjer. Boliggruppene har vedlikeholdsplikten for ovennevnte fellesrom og fellesarealer. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.) på lik linje med leilighetene i borettslaget.

- (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) Ved omsetning av de leilighetene i boliggruppene nevnt i punkt 2-1(6), må erververen i tillegg godkjennes av Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen. Dersom det skal være aktuelt med MVA-refusjon, jf. vedtektenes punkt 6-1 (7), skal kommunen bekrefte at den nye eieren har fått innvilget heldøgns helse og omsorgstjenester.

Omsetningsprisen for de 10 klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres med byggkostnadsindeksen med basis i indeksen for november 2020. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrukk i salgsprisen.

- (4) 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.
- (5) Nekte 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.

- (6) 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.
- (7) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder også de 10 andelene omtalt i punkt 2-1 (6), men ikke den generelle forkjøpsretten for OBOS-medlemmer. Kjøper av en av disse 10 leilighetene må oppfylle de øvrige vilkårene for å bli eier av en slik leilighet, jf. punkt 2-2 (3). Dette gjelder uavhengig av om forkjøpsretten benyttes eller ikke.

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

#### 3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår (1)

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

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

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

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

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

### **3-4 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. 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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Andelseierne plikter å følge de til enhver tids gjeldende husordensregler, samt sørge for at alle beboere i andelen gjøres kjent med husordensreglene.

(5) Andelseierne har tilgang til felles takterrasser som ligger i bygg B og C. Bruken av takterrassene er regulert i husordensreglene.

(6) Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(7) Boret og overlating av bruk - 4-1 Boret - (7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas

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

(9) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i eierseksjonssameiets garasjekjeller. Garasjeplassene er fullt ut finansiert med egenkapital av opprinnelig kjøper av plassen, og bruksretten kan omsettes innad i borettslaget. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie.

Boligselskapet som kommer i Ensjøveien 8 vil ha bruksrett til 15 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og plikter å betale parkeringsleie pr parkeringsplass på lik linje med seksjonseierne i eierseksjonssameiet, samt følge de regler og vedtekter som gjelder for bruk av garasjen. De vil ha samme innkjøring, men egen utgang for å gå inn og ut avbygget.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

(10) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplasse i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den

garasje-plassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

De brede parkeringsplassene er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. De opprinnelige prisene var henholdsvis kr 550 000 for de brede plassene og kr 450 000 for plassene med normal bredde. Ved bytte av plass skal de som bytter plass i fellesskap finne riktig prisdifferanse mellom den bredere plassen og den normalt brede plassen. Dersom de ikke blir enige om prisdifferansen, skal de engasjere en takstmann som fastsetter verdiforskjellen. Kostnad til flytting av ladestasjon for el-bil/ladbar hybridbil dekkes av eier som er berettiget HC-plass.

(11) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres. De som disponerer ladeplass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

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

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

(13) Det er opparbeidet 19 parkeringsplasser for lastesykler i garasjekjelleren. Andelseiere som disponerer disse, har kjøpt bruksrett til parkeringsplassen. Bruksretten kan omsettes innad i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til lastesykkelplass i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til næringsseksjonen i Lumanders hage eierseksjonssameie.

(14) Det er opparbeidet 27 parselhager i borettslaget. Av disse er det solgt bruksrett til 27 parselhager. Disse parselhagene er omsettelige innad i borettslaget. Styret kan sette regler for fordeling av øvrige parselhager.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parselhage i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget.

(15) Borettslaget har et felleslokale/leilighet beliggende i hus B. Bruken av felleslokalet er regulert i husordensreglene.

(16) Boligselskapet som kommer i Ensjøveien 8 vil ha tinglyst bruksrett til renovasjonsløsning bestående av nedgravde avfallscontainere som ligger på gnr. 128 bnr. 33, og er pliktig til å betale sin forholdsmessige andel av kostnaden.

(17) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

(5) Den enkelte andelseieren som skal motta eller som har mottatt merverdiavgiftsrefusjon fra borettslaget iht. punkt 6-1 (7) nedenfor plikter å sørge for at borettslaget v/forretningfører til enhver tid har nødvendig dokumentasjon som kan fremlegges overfor avgiftsmyndighetene. Dersom borettslaget må tilbakebetale hele eller deler av tidligere utbetalt merverdiavgiftsbeløp til avgiftsmyndighetene, og dette ikke skyldes forhold på borettslagets hånd, plikter den aktuelle andelseieren som tidligere har fått beløpet utbetalt å dekke borettslagets kostnader, herunder etterberegnet merverdiavgift, tilleggsavgift og eventuelle rentekostnader.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks.

garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

- (6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.
- (7) Dersom borettslaget får merverdiavgiftsrefusjon som følge av oppføring av boligene omtalt i punkt 2-1 (6), enten for oppføring av boligene eller for drift av disse etter ferdigstillelse, skal refusjonen tilfalle de omtalte boligene. Refusjon knyttet til oppføring skal fordeles mellom boligene iht. oppføringskostnadene for hver enkelt bolig, mens refusjon knyttet til driften skal like deles mellom boligene. Eierne av boligene omtalt i punkt 2-1 (6), eller samvirkeforetaket eierne er deltakere i, står for alt arbeid knyttet til søknader om MVA-kompensasjon og nødvendig rapportering i den forbindelse.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det bør tilstrebes at de 10 leilighetene nevnt i punkt 2-1 (6) får oppnevnt et medlem i styret.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
  - bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (6), 2-2 (3), 8-1 (1) og 11-1 (3).

#### **11-2 Forholdet til boretslovene**

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

# VEDTEKTER

for

Lumanders hage eierseksjonssameie, org. nr. 931 814 079

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
Endret på ekstraordinært årsmøte 12.01.2024

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lumanders hage eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 02.06.2023.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 2 seksjoner på eiendommen gnr. 128 bnr. 33 i Oslo kommune. Sameiet er et kombinert sameie som består av seksjon 1 som er samleseksjon for 214 andelsleiligheter (Lumanders hage borettslag) og seksjon 2 som er en næringsseksjon over to etasjer i bygg E (barnehage).

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- parkeringsplasser (i garasjekjeller),
- private uteareal,
- trapperom

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på boligenes og næringsseksjonens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder/interne fellesarealer og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

(3) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig eller vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Oppsetting av skilt for virksomhet i barnehageseksjonen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Dog slik at det presiseres at det innenfor næringsseksjonens område ikke kan pålegges å fjerne og/eller beskjære hekker og friske trær. Dette punkt gjelder likevel ikke for næringsseksjon barnehage, som har rett til å utnytte barnehagens uteareal i samsvar med formålet til barnehagen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Barnehageseksjonen har i barnehagens åpningstid, samt utenfor alminnelig åpningstid for arrangementer i regi av barnehagen, eksklusiv bruksrett til utendørs grønt- og lekeområde som anmerket på vedlegg. Utenfor barnehagens åpningstid er dette arealet tilgjengelig for boligseksjonen samt allmenheten, jf. reguleringsbestemmelse § 3.7 gitt av kommunen.

(9) Barnehageseksjonen har bruks- og adkomstrett til alle nødvendige tekniske rom; herunder varmesentralen og hovedtavlen som ligger i boligseksjonens hoveddel. Barnehageseksjonen skal ha tilgang til teknisk rom via egne nøkkelsystemer.

#### **4. Sameiets parkeringsplasser**

##### **4-1 Organisering**

Seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i sameiets garasjekjeller. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjonene. I tillegg har Ensjøveien 8 AS eller deres rettsetterfølger tinglyst bruksrett til 15 parkeringsplasser i sameiets garasjekjeller.

##### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. 15 parkeringsplasser ligger på fellesareal med tinglyst bruksrett for Ensjøveien 8 AS eller deres rettsetterfølger. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Ensjøveien 8 AS eller deres rettsetterfølger.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

##### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

##### **4-4 Felleskostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, samt utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til egen seksjon.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Særskilt drift- og vedlikeholdsansvar for barnehageseksjonen

Barnehageseksjonen har drifts- og vedlikeholdsansvar for barnehagens utendørs grønt- og lekeområde som anmerket på vedlegg og utskifting av lekeplassutstyr på dette området. Barnehageseksjonen har driftsansvar for dører og vinduer i sin seksjon, mens vedlikehold gjøres av eierseksjonssameiet. For definisjon drift og vedlikehold se 11-1 m) og n).

Barnehageseksjonen har driftsansvar for den del av barnehageseksjonens fasader som vender inn mot gårdsrommet/barnehagens uteareal mot nord og vest. Når det gjelder vedlikehold av fasader, er dette eierseksjonssameiets ansvar.

Eier av seksjonen skal for egen regning drifte og vedlikeholde tekniske anlegg som er særskilt for denne seksjonen.

Barnehageseksjonen er ansvarlig for å fjerne/brøyte snø på brannoppstillingsplassen, samt veien fra porten inne i barnehagen frem til brannoppstillingsplassen, som ligger inne i på barnehagens uteområde. Snøen skal deponeres på oppmerkede snødeponiplasser i fellesarealet som ligger utenfor barnehagens inngjerdede uteområde. Utgiftene til måking og fjerning av snø, skal faktureres eierseksjonssameiet.

Ved mindre drifts- og vedlikeholdstiltak som kun i liten utstrekning berører boligseksjonen, er det ikke nødvendig å varsle denne. Ved større tiltak som berører boligseksjonen i vesentlig grad, skal bruksenhetene varsles i rimelig tid og tiltak gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(12) Særskilt drift- og vedlikeholdsansvar for boligseksjonen

Boligseksjonen har driftsansvar for utstyr og dører på takterrassene. Vedlikehold av det som gjelder takkonstruksjon er sameiets felles ansvar. Boligseksjonen har driftsansvar for dører og vinduer i sin seksjon, mens vedlikehold gjøres av eierseksjonssameiet.

Boligseksjonen har driftsansvar for egne fasader. Når det gjelder vedlikehold og utskiftning av fasader, er dette eierseksjonssameiets ansvar.

Boligseksjonen skal for egen regning drifte og vedlikeholde tekniske anlegg som er særskilt for denne seksjonen.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres etter avtale slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Næringsseksjonen skal løpende har oversendt servicereporter for service på tekniske anlegg mv som berører næringsseksjonen; eksempelvis sprinkler, brannsystemer, mv.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøken (listen er ikke uttømmende):

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Fasader (vedlikehold/utskiftning)
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 2, herunder bla. felles teknisk anlegg og utstyr, felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom samleseksjon bolig- og næringsseksjon. Driftskostnader som knyttes direkte til næringsseksjon herunder fasader mot nord og vest, vinduer og inngangsdører skal bæres av næringsseksjon, se pkt. 5-1 (11). Tilsvarende gjelder for boligseksjonen; driftskostnader som knyttes direkte til samleseksjon bolig herunder fasader, vinduer og inngangsdører eller fellesarealer, med unntak av inngjerdet barnehageareal, bæres av samleseksjon bolig, se pkt. 5-1 (12).

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kostnader knyttet til forsikring søkes fordelt etter faktisk fordeling av premie, foretatt av forsikringsselskapet, for de ulike seksjonene. Dersom det ikke enkelt lar seg gjøre vil kostnad fordeles etter sameierbrøk. Egenandelen ved skade skal betales av den seksjonseier som er ansvarlig for arealet hvor skaden er oppstått. Premien knyttet til naturskade fordeles etter sameierbrøken.

Drift- og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles med en lik andel pr parkeringsplass.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal utenfor barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal betales av seksjon 1. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal innenfor barnehagens gjerde betales av seksjon 2.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Ved kostnadsfordeling mellom boligseksjonen, barnehageseksjonen, eiere av parkeringsplasser og felleskostnader i sameiet, kan det føres avdelingsregnskap.

(5) Barnehageseksjonen har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det bør tilstrebes at både bolig og næring er representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
- m) Drift: tiltak for å rette på tilfeldige skader eller mangler, herunder inngår reparasjon og ikke planlagte utskiftninger
- n) Vedlikehold: arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen, herunder inngår utskiftning og tiltak som er nødvendig for å ivareta bygningsmassen (planlagt arbeid)

#### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

#### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Endring av vedtektene krever samtykke av begge seksjoner.

#### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.





TEGNFORKLARING

Grenser

- Byggegrense
  - Eierskapsgrense
- Bygging**
- Hovedveg
  - Hovedveg/forbikring
  - Adgangsplass
  - Hovedveg/forbikring/forbikring
- Terrangbehandling**
- Fordekkning
  - Akse 0,2 m nivåforfall
  - Akse 0,5 m nivåforfall
  - Akse 1,0 m nivåforfall
  - Akse 1,5 m nivåforfall
  - Akse 2,0 m nivåforfall
  - Akse 2,5 m nivåforfall
  - Akse 3,0 m nivåforfall
  - Akse 3,5 m nivåforfall
  - Akse 4,0 m nivåforfall
  - Akse 4,5 m nivåforfall
  - Akse 5,0 m nivåforfall
  - Akse 5,5 m nivåforfall
  - Akse 6,0 m nivåforfall
  - Akse 6,5 m nivåforfall
  - Akse 7,0 m nivåforfall
  - Akse 7,5 m nivåforfall
  - Akse 8,0 m nivåforfall
  - Akse 8,5 m nivåforfall
  - Akse 9,0 m nivåforfall
  - Akse 9,5 m nivåforfall
  - Akse 10,0 m nivåforfall
  - Akse 10,5 m nivåforfall
  - Akse 11,0 m nivåforfall
  - Akse 11,5 m nivåforfall
  - Akse 12,0 m nivåforfall
  - Akse 12,5 m nivåforfall
  - Akse 13,0 m nivåforfall
  - Akse 13,5 m nivåforfall
  - Akse 14,0 m nivåforfall
  - Akse 14,5 m nivåforfall
  - Akse 15,0 m nivåforfall
  - Akse 15,5 m nivåforfall
  - Akse 16,0 m nivåforfall
  - Akse 16,5 m nivåforfall
  - Akse 17,0 m nivåforfall
  - Akse 17,5 m nivåforfall
  - Akse 18,0 m nivåforfall
  - Akse 18,5 m nivåforfall
  - Akse 19,0 m nivåforfall
  - Akse 19,5 m nivåforfall
  - Akse 20,0 m nivåforfall
  - Akse 20,5 m nivåforfall
  - Akse 21,0 m nivåforfall
  - Akse 21,5 m nivåforfall
  - Akse 22,0 m nivåforfall
  - Akse 22,5 m nivåforfall
  - Akse 23,0 m nivåforfall
  - Akse 23,5 m nivåforfall
  - Akse 24,0 m nivåforfall
  - Akse 24,5 m nivåforfall
  - Akse 25,0 m nivåforfall
  - Akse 25,5 m nivåforfall
  - Akse 26,0 m nivåforfall
  - Akse 26,5 m nivåforfall
  - Akse 27,0 m nivåforfall
  - Akse 27,5 m nivåforfall
  - Akse 28,0 m nivåforfall
  - Akse 28,5 m nivåforfall
  - Akse 29,0 m nivåforfall
  - Akse 29,5 m nivåforfall
  - Akse 30,0 m nivåforfall
  - Akse 30,5 m nivåforfall
  - Akse 31,0 m nivåforfall
  - Akse 31,5 m nivåforfall
  - Akse 32,0 m nivåforfall
  - Akse 32,5 m nivåforfall
  - Akse 33,0 m nivåforfall
  - Akse 33,5 m nivåforfall
  - Akse 34,0 m nivåforfall
  - Akse 34,5 m nivåforfall
  - Akse 35,0 m nivåforfall
  - Akse 35,5 m nivåforfall
  - Akse 36,0 m nivåforfall
  - Akse 36,5 m nivåforfall
  - Akse 37,0 m nivåforfall
  - Akse 37,5 m nivåforfall
  - Akse 38,0 m nivåforfall
  - Akse 38,5 m nivåforfall
  - Akse 39,0 m nivåforfall
  - Akse 39,5 m nivåforfall
  - Akse 40,0 m nivåforfall
  - Akse 40,5 m nivåforfall
  - Akse 41,0 m nivåforfall
  - Akse 41,5 m nivåforfall
  - Akse 42,0 m nivåforfall
  - Akse 42,5 m nivåforfall
  - Akse 43,0 m nivåforfall
  - Akse 43,5 m nivåforfall
  - Akse 44,0 m nivåforfall
  - Akse 44,5 m nivåforfall
  - Akse 45,0 m nivåforfall
  - Akse 45,5 m nivåforfall
  - Akse 46,0 m nivåforfall
  - Akse 46,5 m nivåforfall
  - Akse 47,0 m nivåforfall
  - Akse 47,5 m nivåforfall
  - Akse 48,0 m nivåforfall
  - Akse 48,5 m nivåforfall
  - Akse 49,0 m nivåforfall
  - Akse 49,5 m nivåforfall
  - Akse 50,0 m nivåforfall
  - Akse 50,5 m nivåforfall
  - Akse 51,0 m nivåforfall
  - Akse 51,5 m nivåforfall
  - Akse 52,0 m nivåforfall
  - Akse 52,5 m nivåforfall
  - Akse 53,0 m nivåforfall
  - Akse 53,5 m nivåforfall
  - Akse 54,0 m nivåforfall
  - Akse 54,5 m nivåforfall
  - Akse 55,0 m nivåforfall
  - Akse 55,5 m nivåforfall
  - Akse 56,0 m nivåforfall
  - Akse 56,5 m nivåforfall
  - Akse 57,0 m nivåforfall
  - Akse 57,5 m nivåforfall
  - Akse 58,0 m nivåforfall
  - Akse 58,5 m nivåforfall
  - Akse 59,0 m nivåforfall
  - Akse 59,5 m nivåforfall
  - Akse 60,0 m nivåforfall
  - Akse 60,5 m nivåforfall
  - Akse 61,0 m nivåforfall
  - Akse 61,5 m nivåforfall
  - Akse 62,0 m nivåforfall
  - Akse 62,5 m nivåforfall
  - Akse 63,0 m nivåforfall
  - Akse 63,5 m nivåforfall
  - Akse 64,0 m nivåforfall
  - Akse 64,5 m nivåforfall
  - Akse 65,0 m nivåforfall
  - Akse 65,5 m nivåforfall
  - Akse 66,0 m nivåforfall
  - Akse 66,5 m nivåforfall
  - Akse 67,0 m nivåforfall
  - Akse 67,5 m nivåforfall
  - Akse 68,0 m nivåforfall
  - Akse 68,5 m nivåforfall
  - Akse 69,0 m nivåforfall
  - Akse 69,5 m nivåforfall
  - Akse 70,0 m nivåforfall
  - Akse 70,5 m nivåforfall
  - Akse 71,0 m nivåforfall
  - Akse 71,5 m nivåforfall
  - Akse 72,0 m nivåforfall
  - Akse 72,5 m nivåforfall
  - Akse 73,0 m nivåforfall
  - Akse 73,5 m nivåforfall
  - Akse 74,0 m nivåforfall
  - Akse 74,5 m nivåforfall
  - Akse 75,0 m nivåforfall
  - Akse 75,5 m nivåforfall
  - Akse 76,0 m nivåforfall
  - Akse 76,5 m nivåforfall
  - Akse 77,0 m nivåforfall
  - Akse 77,5 m nivåforfall
  - Akse 78,0 m nivåforfall
  - Akse 78,5 m nivåforfall
  - Akse 79,0 m nivåforfall
  - Akse 79,5 m nivåforfall
  - Akse 80,0 m nivåforfall
  - Akse 80,5 m nivåforfall
  - Akse 81,0 m nivåforfall
  - Akse 81,5 m nivåforfall
  - Akse 82,0 m nivåforfall
  - Akse 82,5 m nivåforfall
  - Akse 83,0 m nivåforfall
  - Akse 83,5 m nivåforfall
  - Akse 84,0 m nivåforfall
  - Akse 84,5 m nivåforfall
  - Akse 85,0 m nivåforfall
  - Akse 85,5 m nivåforfall
  - Akse 86,0 m nivåforfall
  - Akse 86,5 m nivåforfall
  - Akse 87,0 m nivåforfall
  - Akse 87,5 m nivåforfall
  - Akse 88,0 m nivåforfall
  - Akse 88,5 m nivåforfall
  - Akse 89,0 m nivåforfall
  - Akse 89,5 m nivåforfall
  - Akse 90,0 m nivåforfall
  - Akse 90,5 m nivåforfall
  - Akse 91,0 m nivåforfall
  - Akse 91,5 m nivåforfall
  - Akse 92,0 m nivåforfall
  - Akse 92,5 m nivåforfall
  - Akse 93,0 m nivåforfall
  - Akse 93,5 m nivåforfall
  - Akse 94,0 m nivåforfall
  - Akse 94,5 m nivåforfall
  - Akse 95,0 m nivåforfall
  - Akse 95,5 m nivåforfall
  - Akse 96,0 m nivåforfall
  - Akse 96,5 m nivåforfall
  - Akse 97,0 m nivåforfall
  - Akse 97,5 m nivåforfall
  - Akse 98,0 m nivåforfall
  - Akse 98,5 m nivåforfall
  - Akse 99,0 m nivåforfall
  - Akse 99,5 m nivåforfall
  - Akse 100,0 m nivåforfall

Utendørs VVS

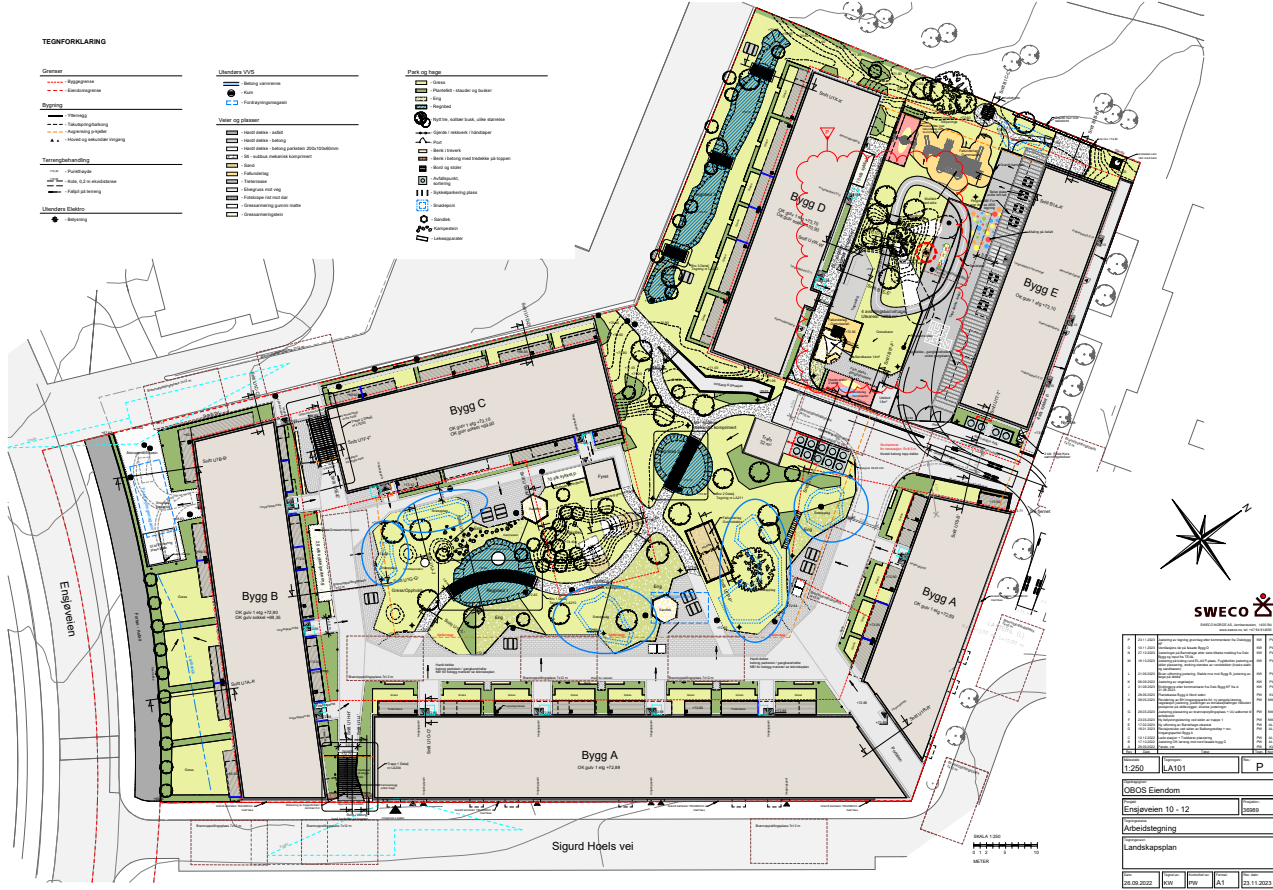
- Hovedveg
- Hovedveg/forbikring
- Adgangsplass
- Hovedveg/forbikring/forbikring

Vann og avløp

- Hovedveg
- Hovedveg/forbikring
- Adgangsplass
- Hovedveg/forbikring/forbikring

Park og torg

- Park
- Torv
- Grønt område
- Grønt område med trær
- Grønt område med busser
- Grønt område med blomster
- Grønt område med vann
- Grønt område med lys
- Grønt område med lyd
- Grønt område med berøring
- Grønt område med lukter
- Grønt område med temperatur
- Grønt område med fuktighet
- Grønt område med vind
- Grønt område med støv
- Grønt område med luft
- Grønt område med lyd
- Grønt område med berøring
- Grønt område med lukter
- Grønt område med temperatur
- Grønt område med fuktighet
- Grønt område med vind
- Grønt område med støv
- Grønt område med luft



**SWECO**

1:250	A101	P
DBOS Eierdom		
Erigjeldet 10 - 12		
Arbeidsstadium		
Landskapsplan		
20.10.2022	SW	AT
1:250	A101	P

**HUSORDENSREGLER FOR**  
**LUMANDERS HAGE BORETTSLAG**  
**Endret ordinær generalforsamling 13.04.2026**

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

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

**§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter og husordensregler. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

**§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke gjøres etter 20:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

**§ 3 Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Barnevogner og rullator kan stilles opp på oppmerkede områder. Dersom oppgangen ikke har et oppmerket område kan barnevogner og rullator ikke henges i oppgangen. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I kjelleretasjen er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

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

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke de to takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

#### **§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong, og fjerning av snø/is**

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene. Balkonger og markterrasser er å regne som rømningsvei ved evakuering av bygget, og må holdes fri for snø og is.

#### **§ 5 Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeledeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

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

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeledeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Bortkjøring av hensatt avfall vil belastes ansvarlig andelseier.

#### **§ 6 Arbeider som krever autorisert personell**

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

#### **§ 7 Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med markise eller parabol.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

### **§ 8 Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) andelen(e) den enkelte rår over, samt at sprinklerhoder som er montert i leiligheten ikke er tildekket. Videre har de samme ansvar for røykvarslere som er montert av utbygger, er koblet til brannvarslingsanlegget, og er i normal drift. Andelseier er ansvarlig for at beboere i leiligheten deltar når det utføres funksjonskontroll på røykvarslere. Se for øvrig borettslagets HMS plakat.

### **§ 9 Bruk av grill/balkong, terasse**

Beboeres balkong/markterrasse er privat, men aktiviteter utført her må ikke føre til unødig sjenanse for naboer. Eksempler på dette kan være, men ikke begrenset til, høylytte musikkanlegg på balkong/markterrasse, roping/skriking på balkong/markterrasse, sterke lukter som røkelse eller andre midler på balkong/markterrasse. Balkongene skal ikke brukes til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong. Styret kan ilegge pålegg om å fjerne gjenstander og/eller rydde opp. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongen/markterrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/markterrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

### **§ 10 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Alle parkeringsplasser er nummerert. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Styret kan fjerne kjøretøy som hensettes utenfor oppmerkede og nummererte parkeringsplasser, på eiers risiko og bekostning.

### **§ 11 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Forbud om lufting av hund på samtlige grøntområder og/ved hver mark terrasse.

#### **§12 Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret kan vedta å ilegge overtredelsesgebyr til andelseier for gjentatte brudd på husordensreglene. Gebyret er begrenset oppad til Kr. 2 000.- pr. måned, inntil beboer eller andelseier retter seg etter styrets vedtak.

#### **§ 13 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

## Søknad om dyrehold

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

.....

### Erklæring

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

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

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

.....

....., den ...../..... Styrets leder: .....

# Protokoll til årsmøte 2026 for LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 929964381

Møtet ble avholdt 13. april kl. 18:00, Standardveien 1, Bygg E, 10 etg, rom: Kranløftet (Obos sine kontorer) .

Antall stemmeberettigede som deltok: 50

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andreas Flataker er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Synne Langeland er valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Styrets innstilling

Revisjonsberetning vi bli ettersendt da vi ikke har fått den før revisor tok påskeferie.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 354 200.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 354 200.

✓ Vedtatt.

## 7. Vedtektsendring § 4. Borett og overlating av bruk

### Vedtektsendring.

Sak fra styret i Lumanders Hage borettslag. Styret foreslår endringer i vedtektene i forhold til borett og overlating av bruk.

Det har ved flere tilfeller etter at beboere har solgt sin eierandel (leilighet), blitt utfordringer med parselhager som står igjen etter leilighetssalget, De som selger sin bolig, men ikke selger sine omsettelige objekter som parkeringsplass, lastesykkelplass eller takparsell, mister tilgang til objektene. Styret har engasjert advokat for å lage forslag til regulering av de nevnte objektene i de tilfellene de ikke er solgt ved overdragelse av andelen (leiligheten) til ny eier.

Styrets forslag medfører at andelseiere må selge sine garasje plasser, lastesykkelboder og takparseller før deres andel (leilighet) selges. De objektene som ikke er solgt ved overdragelse av andel (leilighet), tilfaller ny andelseier.

Forslag til vedtektsendringer er som følger:

Forslag til endringer av § 4 - 1 (7), (11) og (12).

Det foreslås å endre bruksrett til parkeringsplass, parselhage og sykkelbod ved salg av juridisk andel i borettslaget.

*«Bruksrett til ekstra parkeringsplass, parselhage på tak og/eller ekstra bod er tilknyttet andelsleiligheten. Slike bruksretter kan kun selges til andelseierne i borettslaget. Ved salg av bruksrett, knyttes bruksretten til erververs andelsleilighet. Styret ved forretningsfører skal gis melding om salget. Ved overdragelse av andelsleilighet som har slik(e) bruksrett(er), følger bruksretten(e) overdragelsen av andelsleiligheten.»*

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Endringer av § 4 - 1 (7), (11) og (12) vedtas. Benkeforslag: endre andelsleiligheten til borett.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra salen: Foreslår å utsette saken. Styret noterer ned tilbakemeldinger og bekymringer fra andelseiere.

✓ Vedtatt. 26 stemmer for å utsette saken av 50 stemmeberettiget.

## 8. Endring av husordenregler § 2 Ro

Fremmet av: Mehmet Denizer Leilighetsnr. 4018 - Andelsnr. 33

### Endring av husordenregler.

I dag opplever vi at en nabo borrer i vegg og har holdt på i over en time (frem til 21:15). Dette er sent og vi har en toåring som ikke får sove. Dette har skjedd gjentatte ganger. Jeg klarer ikke lokalisere hvor boringen kommer fra, selv etter å ha stått utenfor dørene til alle leilighetene i SHV26 i både 4 og 5 etg.

Har derfor et forslag til årsmøtet med endring av husordensreglene som nå er litt for generelle.

### Nåværende tekst:

§ 2 Ro

...

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

### Forslag til ny tekst

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke gjøres etter 20:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

Med vennlig hilsen *Mehmet Denizer*

### Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstillers intensjon, for endring i § 2 Ro, andre avsnitt, og har utarbeidet et alternativt forslag til ny tekst i vedtektene for å sikre god forståelse.

### Nåværende husordensregler:

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Forslag til ending i husordensreglene:

#### § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke utføres i perioden 20:00 til 07:00. På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget.


Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styrets forslag vedtas

 Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Paragraf 2. Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og særlig støyende arbeid skal ikke utføres i perioden 20:00 til 07:00. På søndager og helligdager bør det være ro i borettslaget. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. 1 stemme mot, 1 stemme blank. Resten for forslaget

 Forslaget ble vedtatt

## 9. Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10

Fremmet av: André Jaskiewicz Leilighetsnr. 5021 - Andelsnr. 89

### Etablering av permanent sti mellom bygg 8 og 10

I løpet av det første året etter innflytting i Lumanders Hage har det naturlig oppstått en uformell gangsti mellom bygningene nummer 8 og 10. Dette er et klassisk eksempel på en såkalt "*desire path*", en sti som dannes der folk faktisk går, heller enn der landskapsarkitekten hadde planlagt ferdsel.

Stien har blitt mye brukt fordi den tilbyr en mer praktisk og effektiv snarvei gjennom bakgården til garasje, avfallsdunker og barnehage. Dette har imidlertid ført til slitasje på gresset, og området ble derfor forsøkt avstengt med sperrebånd og en midlertidig veispærre for å la gresset gro tilbake. Tiltaket har dessverre ikke fungert etter hensikten, både fordi avsperringen ikke er estetisk tiltalende, og fordi stien fortsatt benyttes så snart snøen legger seg.

Dette viser med tydelighet at det eksisterer både et behov og et ønske i beboergruppen om å ha en permanent sti på dette stedet. Det foreslås derfor at borettslaget vurderer å etablere en funksjonell sti som både tåler bruk og passer inn i det eksisterende landskapet.

Alternativt, dersom ønsket ikke deles av flertallet, må området avgrensnes med et permanent og diskret gjerde som tydelig signaliserer at ferdsel ikke er tillatt.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret bes vurdere kostnader og muligheter for å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, og legge frem forslag for generalforsamlingen. Alternativt sikre området med en mer varig og visuelt tiltalende sperring dersom sti ikke ønskes.

#### **Styrets innstilling**

Styrets vurdering av saken: Vi mener dette forslaget fører til bedre bomiljø. Denne nye stien vil redusere gangtid i borettslaget, Kostnader anslås til ca Kr. 15 000.-

Styret støtter forslaget.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret bes vurdere kostnader og muligheter for å etablere en permanent sti mellom bygg 8 og 10, og legge frem forslag for generalforsamlingen. Alternativt sikre området med en mer varig og visuelt tiltalende sperring dersom sti ikke ønskes.

✓ Vedtatt.

## **10. Tilgang til alle oppganger med nøkkelbrikke**

Fremmet av: André Jaskiewicz Leilighetsnr. 5021 - Andelsnr. 89

Etter overgangen til nytt nøkkelsystem med brikketilgang har alle beboere fått begrenset tilgang til innganger i borettslaget. Vi har forståelse for at tiltaket er gjort med tanke på sikkerhet, men i praksis oppleves det som unødvendig hemmende for daglig bruk av fellesområder og fasiliteter.

Mange av oss har både boder og parkeringsplasser plassert i motsatt ende av egen leilighet, og det er derfor naturlig å benytte ulike innganger avhengig av behov og hvilken retning vi kommer fra. For øyeblikket opplever vi følgende utfordringer:

- Kommer hverken inn eller ut av dørene med brikkeleser nærmest vår egen bod.
- Kommer hverken inn eller ut av dørene med brikkeleser nærmest vår leide parkeringsplass.
- Man må gå rundt halve kvartalet for å finne en inngang man har tilgang til, noe som kan være upraktisk, særlig i dårlig vær eller for beboere med barn eller nedsatt funksjonsevne.

Per i dag må beboere henvende seg individuelt til styret for å be om tilgang til spesifikke innganger, og begrunne dette i hvert enkelt tilfelle. Dette fremstår som unødvendig byråkratisk og skaper merarbeid for styret, samtidig som det fører til frustrasjon blant beboere.

**Forslag til vedtak:** Alle beboere gis generell tilgang til samtlige oppganger i borettslaget, slik tilgangen var før innføringen av nøkkelbrikker. Dette vil forenkle hverdagen for beboerne, redusere administrativ oppfølging for styret, og sikre en mer fleksibel og praktisk bruk av fellesarealer.

#### **Styrets innstilling**

Styrets vurdering.


Borettslaget har gjort en stor og kostbar oppgradering av låsesystemet. Det nye systemet gir mulighet til å begrense trafikk i fellesområder. Beboere får kun tilgang til sin egen oppgang, bodområde, sykkelgarasje og takterrasse. Dette er i tråd med anbefalingene fra sikkerhetsselskapet Avarn og Securitas. Kostnader for endring av systemet anslås til å være under Kr. 5 000.-

Styret støtter ikke forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:


**Forslag til vedtak 1:**

Alle beboere gis generell tilgang til samtlige oppganger i borettslaget, slik tilgangen var før innføringen av nøkkelbrikker. Dette vil forenkle hverdagen for beboerne, redusere administrativ oppfølging for styret, og sikre en mer fleksibel og praktisk bruk av fellesarealer.

 Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

Styrets innstilling; Forslaget vedtas ikke

 Vedtatt. 3 stemmer for forslag 1, resten for forslag 2 (Styrets innstilling).

## 11. Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering

Fremmet av: Roar Slette Leilighetsnr. 2015 - Andelsnr. 12

Hei, siden vi opplever innbrudd, ting som blir hensatt(søppel) og ødelagt mm. så vil jeg anbefale tiltak med installasjon av kameraovervåkning. Spesielt for garasjekjeller/bodområde/sykkelparkering. Mitt forslag er at styret ser nærmere på dette, for eventuell anskaffelse. hilsen

- H0203Sigurd Hoels Vei 24, 0655 Oslo

Garasjenr. 50088Omsettelig

Enhetsnr. 30003Takparsell B3

roarslette@hotmail.com

416 93 947

### Styrets innstilling

Styrets vurdering.

Styret har hatt befaring med Avarn og Securitas om mulig oppføring av kameraovervåkning. Ingen av sikkerhetsselskapene anbefalte å bestille kameraovervåkning. Vår garasje og mange boområder ville medføre omfattende arbeide og store kostnader. I tillegg er det ikke mulig for borettslaget selv å benytte kameraene til overvåkning eller anmeldelse av forhold på grunn av GDPR reglene. Der hvor kamera overvåkning benyttes, er det sikkerhetsselskapene som administrerer og kan se det som filmes. Etter hendelser i borettslaget ville eventuelt politiet kunne begjære materiale utlevert. Vurderingen til sikkerhetsselskapene oppsummeres til at det ikke bedrer sikkerheten i borettslaget med kameraovervåkning.

Sikkerhetsselskapene anbefalte å begrense trafikk i fellesområdene slik styret har gjennomfør med nytt låsesystem. Kostnad ved for etablering av kameraovervåkning anslås til ca. Kr 200 000.- til 300 000.- i årlig kostnad (basert samtaler med Avarn og Securitas).

Styret støtter ikke forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Styret ser nærmere på anskaffelse av Kameraovervåkning i garasjekjeller/bodomsråde/sykkelparkering

✗ Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

Styrets innstilling; stemmer mot forslaget.

✓ Vedtatt. 5 stemmer for forslag 1, resten stemmer for styrets innstilling.

## 12. Valg av revisor

Viser til vedlagt informasjon fra EY Norge (Ernest & Young).

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget velger det nye selskapet som overtas av Cedra, de samme menneskene som reviderer borrettslaget nå fortsetter i nytt selskap.

Vi tror det er best for borrettslaget å ikke endre!

**Forslag til vedtak:**

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borrettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ Vedtatt.

## 13. Valg av tillitsvalgte

Annikken Maria Jernstad ønsker å trekke seg som styremedlem.

Det er derfor åpent å stille som styremedlem for 2 år.

Roar Slette Eier – fungerende valgkomite for årsmøtet 2026

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tor Magnus Henrik Næsset

Følgende stilte til valg:

Tor Magnus Henrik Næsset

Morten Strøm

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gitte Calmeyer  
Khaoa Dang Do  
Atle Gamborg  
Marie Toresdatter Myrvold

Følgende stilte til valg:

Gitte Calmeyer  
Khaoa Dang Do  
Atle Gamborg  
Marie Toresdatter Myrvold

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Karoline Bergljot Asgrimplass  
Johanne Tokvam Kupaen

Følgende stilte til valg:

Karoline Bergljot Asgrimplass  
Johanne Tokvam Kupaen

**14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Mathews Varghese Ambalathil

Følgende stilte til valg:

Mathews Varghese Ambalathil

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Annette Antonsen

Følgende stilte til valg:

Annette Antonsen

## Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lumanders Hage Borettslag

---

Møtedato: 15.01.23

Møtetidspunkt: kl. 17.30

Møtested: Quality Hotel Hasle Linie

Til stede: 75 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 76 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

Møtet ble åpnet av Kari-Anne B. Lindland

---

### Konstituering

- 1 Valg av møteleder  
Som møteleder ble Kari-Anne B. Lindland foreslått.  
**Vedtak: Godkjent.**
  - 2 Godkjenning av de stemmeberettigede  
Det ble foreslått å anse registreringslistene 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  
Til å føre protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Eli Mørk Holme foreslått.  
**Vedtak: Godkjent.**
  - 4 Godkjenning av møteinnkallingen  
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.  
**Vedtak: Godkjent.**
- 

### 5 Orienteringssak – Generell informasjon

Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling

**Vedtak: Tatt til orientering.**

---

### 6 Vedtektsendring pkt 4-1 (7)

Da vedtektene først ble utarbeidet ble det lagt opp til en kombinasjon med tilknyttede og omsettelige parkeringsplasser. Siden ble det fastsatt at alle parkeringsplassene skulle være omsettelige, og det foreslås å korrigere vedtektene slik at de er overens med faktisk situasjon. Det foreslås derfor en endring for de fire første avsnittene i pkt 4-1 (7).

Gammel tekst:

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

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

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: ,  
(...) og

. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)

Forslag til vedtak:

Vedtektene pkt 4-1 (7) første fire avsnitt endres til: "(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i eierseksjonssameiets garasjekjeller. –

Garasjeplassene er fullt ut finansiert med egenkapital av opprinnelig kjøper av plassen, og bruksretten kan omsettes innad i borettslaget. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)"

**Stemmes over med 2/3-flertall**

**Vedtak: Godkjent enstemmig.**

---

## **7 Valg av tillitsvalgte**

**A)** Som styreleder ble Lars Iver Wiig foreslått

**Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.**

**B)** Som styremedlemmer frem til ordinær generalforsamling 2025 ble følgende valgt etter avstemning:

- Gitte Calmeyer
- Mathea Christine Hansen
- Jon Vegard Wasvik
- Mehmet Denizer

**Vedtak: Godkjent.**

C) Som varamedlemmer frem til ordinær generalforsamling 2025 ble følgende valgt etter avstemning:

- Per Håvard Martinsen (representant for Lille Lumander SA)
- Mathews V. Ambalathil
- Olav Håkon Tran
- Khoa Dang Do

**Vedtak: Godkjent.**

D) Som delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år foreslås

- Mathea Christine Hansen

**Vedtak: Godkjent.**

E) Som varadelegert til OBOS' generalforsamling for 1 år foreslås

- Jon Vegard Wasvik

**Vedtak: Godkjent.**

F) Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år ble foreslått

- Marie Myrvold
- Olav Haga

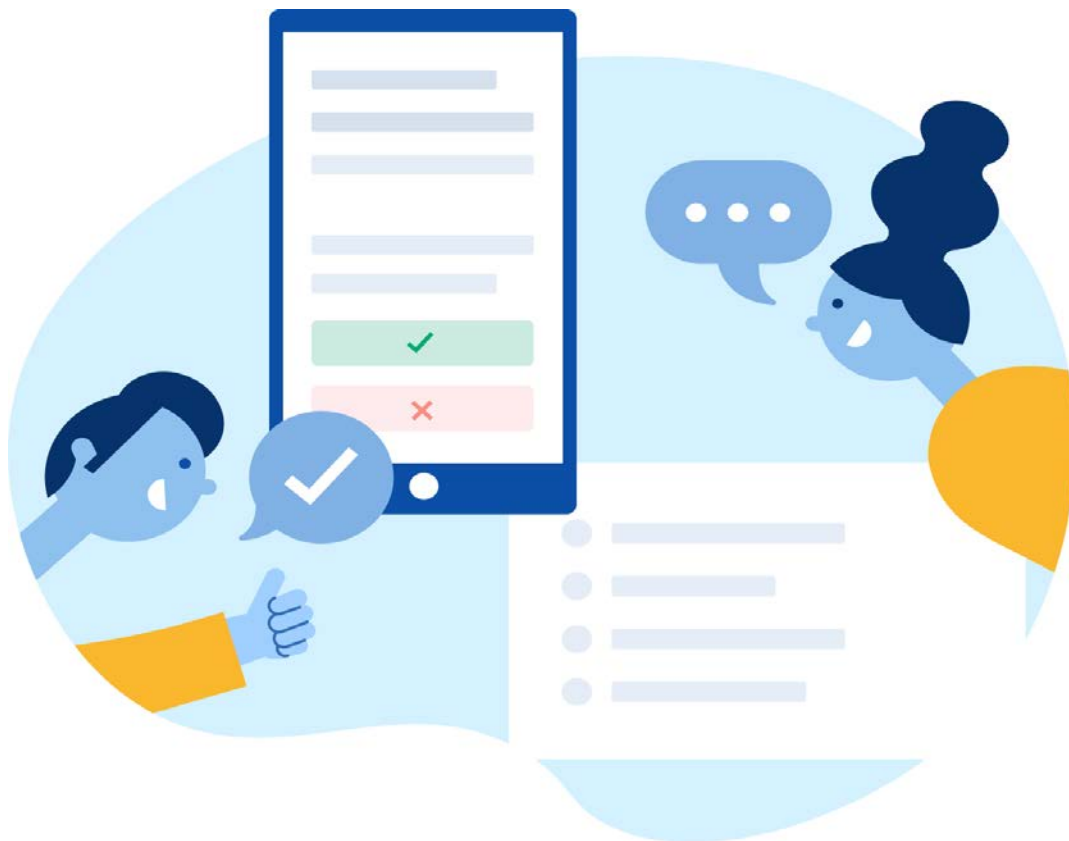
**Vedtak: Godkjent.**

---

Møtet ble hevet kl.: 18.19. Protokollen signeres av

Møteleder/Fører av protokollen: Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne: Eli Mørk Holme /s/



# Ekstraordinært årsmøte 2024

Lumanders Hage Borettslag

15. januar 2024

Selskapsnummer: 754



## Velkommen til årsmøte i Lumanders Hage Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

15. januar 2024 kl. 17:30, Konferansesalen på Quality Hotel Hasle Linie, Bøkkerveien 15.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Orienteringssak - generell informasjon om borettslaget
6. Vedtektsendring pkt 4-1 (7)
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lumanders Hage Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland er valgt

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kari-Anne Lindland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Orienteringssak - generell informasjon om borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tas til orientering.

Vedlegg

1. Innkalling generalforsamling valg av beboerstyre 2024.pdf

---

Sak 6

## Vedtektsendring pkt 4-1 (7)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Da vedtektene først ble utarbeidet ble det lagt opp til en kombinasjon med tilknyttede og omsettelige parkeringsplasser. Siden ble det fastsatt at alle parkeringsplassene skulle være omsettelige, og det foreslås å korrigere vedtektene slik at de er overens med faktisk situasjon. Det foreslås derfor en endring for de fire første avsnittene i pkt 4-1 (7).

Gammel tekst:

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

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

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: \_\_, \_\_, (...) og \_\_. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)

#### Forslag til vedtak

Vedtektene pkt 4-1 (7) første fire avsnitt endres til: "(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i eierseksjonssameiets garasjekjeller.- Garasjeplassene er fullt ut finansiert med egenkapital av opprinnelig kjøper av plassen, og bruksretten kan omsettes innad i borettslaget. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til eiere i Lumanders hage eierseksjonssameie. (...)"

---

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Fra borettslagets vedtekter: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det bør tilstrebtes at de 10 leilighetene nevnt i punkt 2-1 (6) får oppnevnt et medlem i styret."

"2-1 (6) 10 av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene befinner seg i hus C og gjelder leilighetene 10024, 10025, 10027, 10029, 20028, 20029, 20030, 20031, 20032 og 20033."

Per-Håvard Martinsen stiller til valg som representant for boliggruppen Lille Lumander SA.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Iver Wiig (beboerrepresentant)

##### Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Eli Mørk Holme
- Jon Vegard Wasvik (beboerrepresentant)
- Khoa Dang Do
- Mathews Varghese Ambalathil (beboerrepresentant)
- Mehmet Denizer
- Per Løberg Eriksen

- Steinar Johansen

**Valg av 2 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Eli Mørk Holme
- Jon Vegard Wasvik (beboerrepresentant)
- Mathews Varghese Ambalathil (beboerrepresentant)
- Olav Håkon Tran
- Per Håvard Martinsen (representant for Lille Lumander SA)
- Per Løberg Eriksen
- Rizwan Ali Ahmed

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Eli Mørk Holme
- Jon Vegard Wasvik (beboerrepresentant)
- Olav Håkon Tran
- Steinar Johansen

**Valg av 1 delegert til obos' generalforsamling** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert til obos' generalforsamling:

- Velges på generalforsamling

**Valg av 1 varadelegert til obos' generalforsamling** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert til obos' generalforsamling:

- Velges på generalforsamling

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på generalforsamling
  - Velges på generalforsamling
  - Velges på generalforsamling
-

## Generelle opplysninger om Lumanders Hage Borettslag

Borettslaget består av 214 andelsleiligheter.

Lumanders Hage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929964381, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

128        33

### Tillitsvalgte

Siden stiftelse har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Jan Fagerheim

#### Beboerrepresentanter

Hus A, oppg. A4-A6 valgt på innflyttingsmøte 20.06.2023:

Lars Wiig, leilighet 4012.

Trygve Østbye, leilighet 3012.

Roar Slette, leilighet 2015.

Hus A, oppg. A1-A3, valgt på innflyttingsmøtet 23.08.2023:

Erik Soriano, leilighet 6002

Jon Vegard Wasvik, leilighet 4004

Jo Alexander Breiby, leilighet 4006

Hus B, valgt på innflyttingsmøtet 11.10.2023:

Mathews Varghese Ambalathil, leilighet 3019

June Terese Ytrebø, leilighet 1020

Hildur Mork, leilighet 3027

Hus C, valgt på innflyttingsmøtet 11.10.2023:

Thi Thu Thuy Tran, leilighet 106

Jonas Myhr Refseth, leilighet 3028

Hus D og E, valgt på innflyttingsmøtet 06.11.2023:

Øystein Anthonessen, leilighet 3038 (hus D)

Gitte Calmeyer, leilighet 4040 (hus D)

Ane Marte Rasmussen, leilighet 3046 (hus E)

**Styret**

Styret kan kontaktes via meldinger på [Vibbo.no/lumanders-hage](http://Vibbo.no/lumanders-hage) eller på [lumanders.hage@styrerrommet.no](mailto:lumanders.hage@styrerrommet.no).

**Vibbo**

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

**Selskapslokale og hybel**

I hus B er det etablert et felles forsamlingsrom/selskapslokale og en liten leilighet for deling. Disse kan bookes av alle som bor i Lumanders hage.

Forsamlingsrommet har kjøkken i enden, og en stor gulvflate egnet for langbord. Her kan man f.eks. holde møter, ha selskap eller samle vennegjengen for middag.

Hybelen fungerer som et ekstra gjesterom, som man kan disponerer ved behov. Rommet har dobbeltseng, bad og minikjøkken.

**Boligtyper**

- 63 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 36 kvm til ca. 55 kvm
- 65 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 54 kvm til ca. 91 kvm
- 86 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 74 kvm til ca. 172 kvm

**Organisering av Lumanders hage**

Borettslaget består av fem hus; A-E. I hus E ligger en barnehage over to etasjer.

Eiendommen er seksjonert og borettslaget er seksjon 1 «samleseksjon bolig», mens barnehagen er seksjon 2 «næring». Eierseksjonssameiet heter Lumanders hage eierseksjonssameie og har org.nr. 931 814 079. Sameiet skal tilstrebe å ha representanter fra både bolig og næring i styret. Borettslagets styre velger hvem som skal representere borettslaget i sameiet.

Kostnader skal søkes skilt mellom samleseksjon bolig- og næringsseksjon. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjon herunder fasade, vinduer og inngangsdører eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av næringsseksjon. Tilsvarende gjelder for boligseksjonen; kostnader som knyttes direkte til samleseksjon bolig eller fellesarealer i nær tilknytning til denne bæres av samleseksjon bolig.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal utenfor barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal betales av borettslaget. Leilighetene på plan 1 som har markterrasse og/eller grøntareal/plen i tilknytning til leilighet sørger for vedlikehold av denne. Hekk og øvrig uteoppholdsareal driftes av borettslaget. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal innenfor barnehagens gjerde betales av barnehagen.

I garasjeanlegget er det 15 parkeringsplasser som eierne av Ensjøveien 8 har bruksrett til.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.

### Finansiering av borettslaget

Borettslaget har inngått kontrakt med OBOS Nye Hjem AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 1 340 540 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 1 340 540 000

Finansieringsbehov kr 1 340 540 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:

Opptak av lån, 60 % av kjøpesum kr 804 324 000

Innskudd fra andelseierne kr 536 216 000

Leil.nr	Andelsnr	Innskudd pantesikret	Fellesgjeld	Sum innskudd og fellesgjeld	Driftskostnad pr mnd eks. energikost.	Kapitalkostn. (rente) avdragsfri periode år 1-5
1009	1	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 739	kr 11 981
1010	2	kr 2 180 000	kr 3 270 000	kr 5 450 000	kr 3 279	kr 9 674
1011	3	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 739	kr 11 981
1012	4	kr 2 160 000	kr 3 240 000	kr 5 400 000	kr 3 279	kr 9 585
1013	5	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 739	kr 11 981
1014	6	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 555	kr 11 626
2010	7	kr 2 240 000	kr 3 360 000	kr 5 600 000	kr 3 164	kr 9 940
2011	8	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 635	kr 6 656
2012	9	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 532	kr 11 626
2013	10	kr 2 240 000	kr 3 360 000	kr 5 600 000	kr 3 164	kr 9 940
2014	11	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 635	kr 6 656
2015	12	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 486	kr 11 626
2016	13	kr 2 220 000	kr 3 330 000	kr 5 550 000	kr 3 164	kr 9 851
2017	14	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 635	kr 6 656
2018	15	kr 2 900 000	kr 4 350 000	kr 7 250 000	kr 3 762	kr 12 869
3010	16	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 3 164	kr 10 384
3011	17	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 635	kr 6 834
3012	18	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 532	kr 11 981
3013	19	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 3 164	kr 10 384
3014	20	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 635	kr 6 834
3015	21	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 532	kr 11 981
3016	22	kr 2 320 000	kr 3 480 000	kr 5 800 000	kr 3 233	kr 10 295
3017	23	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 635	kr 6 834
3018	24	kr 2 960 000	kr 4 440 000	kr 7 400 000	kr 3 808	kr 13 135
4010	25	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 164	kr 10 916
4011	26	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 635	kr 7 011
4012	27	kr 2 780 000	kr 4 170 000	kr 6 950 000	kr 3 532	kr 12 336
4013	28	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 164	kr 10 916
4014	29	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 635	kr 7 011
4015	30	kr 2 780 000	kr 4 170 000	kr 6 950 000	kr 3 532	kr 12 336
4016	31	kr 2 440 000	kr 3 660 000	kr 6 100 000	kr 3 233	kr 10 828

4017	32	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 635	kr 7 011
4018	33	kr 3 040 000	kr 4 560 000	kr 7 600 000	kr 3 808	kr 13 490
5010	34	kr 2 580 000	kr 3 870 000	kr 6 450 000	kr 3 164	kr 11 449
5011	35	kr 1 720 000	kr 2 580 000	kr 4 300 000	kr 2 635	kr 7 633
5012	36	kr 2 940 000	kr 4 410 000	kr 7 350 000	kr 3 486	kr 13 046
5013	37	kr 2 580 000	kr 3 870 000	kr 6 450 000	kr 3 164	kr 11 449
5014	38	kr 1 720 000	kr 2 580 000	kr 4 300 000	kr 2 635	kr 7 633
5015	39	kr 2 940 000	kr 4 410 000	kr 7 350 000	kr 3 532	kr 13 046
5016	40	kr 2 580 000	kr 3 870 000	kr 6 450 000	kr 3 164	kr 11 449
5017	41	kr 1 720 000	kr 2 580 000	kr 4 300 000	kr 2 635	kr 7 633
5018	42	kr 3 160 000	kr 4 740 000	kr 7 900 000	kr 3 808	kr 14 023
101	43	kr 2 660 000	kr 3 990 000	kr 6 650 000	kr 3 670	kr 11 804
1001	44	kr 1 460 000	kr 2 190 000	kr 3 650 000	kr 2 681	kr 6 479
1002	45	kr 2 180 000	kr 3 270 000	kr 5 450 000	kr 3 199	kr 9 674
1003	46	kr 1 440 000	kr 2 160 000	kr 3 600 000	kr 2 647	kr 6 390
1004	47	kr 2 840 000	kr 4 260 000	kr 7 100 000	kr 3 797	kr 12 603
1005	48	kr 2 380 000	kr 3 570 000	kr 5 950 000	kr 3 325	kr 10 561
1015	49	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 670	kr 11 981
1016	50	kr 1 220 000	kr 1 830 000	kr 3 050 000	kr 2 451	kr 5 414
1019	51	kr 1 240 000	kr 1 860 000	kr 3 100 000	kr 2 451	kr 5 503
2001	52	kr 3 080 000	kr 4 620 000	kr 7 700 000	kr 3 889	kr 13 668
2002	53	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 647	kr 6 656
2003	54	kr 1 500 000	kr 2 250 000	kr 3 750 000	kr 2 647	kr 6 656
2004	55	kr 2 900 000	kr 4 350 000	kr 7 250 000	kr 3 797	kr 12 869
2005	56	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 325	kr 10 916
2019	57	kr 2 900 000	kr 4 350 000	kr 7 250 000	kr 3 716	kr 12 869
2020	58	kr 1 480 000	kr 2 220 000	kr 3 700 000	kr 2 647	kr 6 568
2021	59	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 3 291	kr 10 384
2022	60	kr 2 820 000	kr 4 230 000	kr 7 050 000	kr 3 705	kr 12 514
2023	61	kr 1 560 000	kr 2 340 000	kr 3 900 000	kr 2 693	kr 6 923
3001	62	kr 3 160 000	kr 4 740 000	kr 7 900 000	kr 3 889	kr 14 023
3002	63	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 647	kr 6 834
3003	64	kr 1 540 000	kr 2 310 000	kr 3 850 000	kr 2 647	kr 6 834
3004	65	kr 2 960 000	kr 4 440 000	kr 7 400 000	kr 3 843	kr 13 135
3005	66	kr 2 540 000	kr 3 810 000	kr 6 350 000	kr 3 371	kr 11 271
3019	67	kr 2 960 000	kr 4 440 000	kr 7 400 000	kr 3 716	kr 13 135
3020	68	kr 1 520 000	kr 2 280 000	kr 3 800 000	kr 2 647	kr 6 745
3021	69	kr 2 400 000	kr 3 600 000	kr 6 000 000	kr 3 291	kr 10 650
3022	70	kr 2 900 000	kr 4 350 000	kr 7 250 000	kr 3 705	kr 12 869
3023	71	kr 1 600 000	kr 2 400 000	kr 4 000 000	kr 2 693	kr 7 100
4001	72	kr 3 240 000	kr 4 860 000	kr 8 100 000	kr 3 889	kr 14 378
4002	73	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 647	kr 7 011
4003	74	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 647	kr 7 011

4004	75	kr 3 040 000	kr 4 560 000	kr 7 600 000	kr 3 843	kr 13 490
4005	76	kr 2 620 000	kr 3 930 000	kr 6 550 000	kr 3 371	kr 11 626
4019	77	kr 3 040 000	kr 4 560 000	kr 7 600 000	kr 3 670	kr 13 490
4020	78	kr 1 640 000	kr 2 460 000	kr 4 100 000	kr 2 693	kr 7 278
4021	79	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 291	kr 10 916
4022	80	kr 2 980 000	kr 4 470 000	kr 7 450 000	kr 3 705	kr 13 224
4023	81	kr 1 660 000	kr 2 490 000	kr 4 150 000	kr 2 693	kr 7 366
5001	82	kr 3 320 000	kr 4 980 000	kr 8 300 000	kr 3 889	kr 14 733
5002	83	kr 1 700 000	kr 2 550 000	kr 4 250 000	kr 2 647	kr 7 544
5003	84	kr 1 700 000	kr 2 550 000	kr 4 250 000	kr 2 647	kr 7 544
5004	85	kr 3 120 000	kr 4 680 000	kr 7 800 000	kr 3 843	kr 13 845
5005	86	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 371	kr 11 981
5019	87	kr 3 160 000	kr 4 740 000	kr 7 900 000	kr 3 670	kr 14 023
5020	88	kr 1 720 000	kr 2 580 000	kr 4 300 000	kr 2 693	kr 7 633
5021	89	kr 2 580 000	kr 3 870 000	kr 6 450 000	kr 3 291	kr 11 449
5022	90	kr 3 140 000	kr 4 710 000	kr 7 850 000	kr 3 705	kr 13 934
5023	91	kr 1 740 000	kr 2 610 000	kr 4 350 000	kr 2 693	kr 7 721
6001	92	kr 3 480 000	kr 5 220 000	kr 8 700 000	kr 3 889	kr 15 443
6002	93	kr 1 800 000	kr 2 700 000	kr 4 500 000	kr 2 647	kr 7 988
6003	94	kr 1 800 000	kr 2 700 000	kr 4 500 000	kr 2 647	kr 7 988
6004	95	kr 3 280 000	kr 4 920 000	kr 8 200 000	kr 3 843	kr 14 555
6005	96	kr 2 860 000	kr 4 290 000	kr 7 150 000	kr 3 325	kr 12 691
2024	105	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 3 291	kr 10 384
2025	106	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 3 291	kr 10 384
4024	121	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 291	kr 10 916
4025	122	kr 2 460 000	kr 3 690 000	kr 6 150 000	kr 3 291	kr 10 916
4026	123	kr 1 920 000	kr 2 880 000	kr 4 800 000	kr 2 647	kr 8 520
4027	124	kr 3 180 000	kr 4 770 000	kr 7 950 000	kr 3 670	kr 14 111
1006	97	kr 2 780 000	kr 4 170 000	kr 6 950 000	kr 3 739	kr 12 336
1007	98	kr 1 740 000	kr 2 610 000	kr 4 350 000	kr 2 808	kr 7 721
1008	99	kr 2 960 000	kr 4 440 000	kr 7 400 000	kr 3 532	kr 13 135
1022	100	kr 1 400 000	kr 2 100 000	kr 3 500 000	kr 2 451	kr 6 213
1023	101	kr 2 840 000	kr 4 260 000	kr 7 100 000	kr 3 682	kr 12 603
2007	102	kr 2 820 000	kr 4 230 000	kr 7 050 000	kr 3 739	kr 12 514
2008	103	kr 2 300 000	kr 3 450 000	kr 5 750 000	kr 3 210	kr 10 206
2009	104	kr 3 240 000	kr 4 860 000	kr 8 100 000	kr 3 900	kr 14 378
2026	107	kr 1 760 000	kr 2 640 000	kr 4 400 000	kr 2 647	kr 7 810
2027	108	kr 3 040 000	kr 4 560 000	kr 7 600 000	kr 3 716	kr 13 490
3006	109	kr 2 800 000	kr 4 200 000	kr 7 000 000	kr 3 601	kr 12 425
3007	110	kr 2 880 000	kr 4 320 000	kr 7 200 000	kr 3 739	kr 12 780
3008	111	kr 2 400 000	kr 3 600 000	kr 6 000 000	kr 3 210	kr 10 650
3009	112	kr 3 320 000	kr 4 980 000	kr 8 300 000	kr 3 981	kr 14 733
3024	113	kr 2 400 000	kr 3 600 000	kr 6 000 000	kr 3 291	kr 10 650

3025	114	kr 2 400 000	kr 3 600 000	kr 6 000 000	kr 3 291	kr 10 650
3026	115	kr 1 800 000	kr 2 700 000	kr 4 500 000	kr 2 647	kr 7 988
3027	116	kr 3 100 000	kr 4 650 000	kr 7 750 000	kr 3 716	kr 13 756
4006	117	kr 2 920 000	kr 4 380 000	kr 7 300 000	kr 3 601	kr 12 958
4007	118	kr 2 960 000	kr 4 440 000	kr 7 400 000	kr 3 739	kr 13 135
4008	119	kr 2 520 000	kr 3 780 000	kr 6 300 000	kr 3 210	kr 11 183
5006	125	kr 3 000 000	kr 4 500 000	kr 7 500 000	kr 3 601	kr 13 313
5007	126	kr 3 040 000	kr 4 560 000	kr 7 600 000	kr 3 739	kr 13 490
5008	127	kr 2 600 000	kr 3 900 000	kr 6 500 000	kr 3 210	kr 11 538
5009	128	kr 3 480 000	kr 5 220 000	kr 8 700 000	kr 3 981	kr 15 443
5024	129	kr 2 580 000	kr 3 870 000	kr 6 450 000	kr 3 291	kr 11 449
5025	130	kr 2 580 000	kr 3 870 000	kr 6 450 000	kr 3 291	kr 11 449
5026	131	kr 2 000 000	kr 3 000 000	kr 5 000 000	kr 2 647	kr 8 875
5027	132	kr 3 300 000	kr 4 950 000	kr 8 250 000	kr 3 670	kr 14 644
6006	133	kr 3 160 000	kr 4 740 000	kr 7 900 000	kr 3 601	kr 14 023
6007	134	kr 3 200 000	kr 4 800 000	kr 8 000 000	kr 3 739	kr 14 200
6008	135	kr 2 720 000	kr 4 080 000	kr 6 800 000	kr 3 210	kr 12 070
4009	120	kr 3 400 000	kr 5 100 000	kr 8 500 000	kr 3 981	kr 15 088
2030	150	kr 3 120 000	kr 4 680 000	kr 7 800 000	kr 3 785	kr 13 845
3028	151	kr 3 000 000	kr 4 500 000	kr 7 500 000	kr 3 440	kr 13 313
3029	152	kr 2 360 000	kr 3 540 000	kr 5 900 000	kr 2 888	kr 10 473
3030	153	kr 2 420 000	kr 3 630 000	kr 6 050 000	kr 3 026	kr 10 739
3031	154	kr 2 360 000	kr 3 540 000	kr 5 900 000	kr 2 888	kr 10 473
3032	155	kr 2 420 000	kr 3 630 000	kr 6 050 000	kr 3 038	kr 10 739
102	137	kr 2 280 000	kr 3 420 000	kr 5 700 000	kr 3 061	kr 10 118
103	138	kr 2 220 000	kr 3 330 000	kr 5 550 000	kr 3 026	kr 9 851
104	139	kr 2 220 000	kr 3 330 000	kr 5 550 000	kr 3 038	kr 9 851
105	140	kr 2 200 000	kr 3 300 000	kr 5 500 000	kr 2 877	kr 9 763
106	141	kr 1 580 000	kr 2 370 000	kr 3 950 000	kr 2 555	kr 7 011
1017	142	kr 3 980 000	kr 5 970 000	kr 9 950 000	kr 4 475	kr 17 661
1018	143	kr 4 980 000	kr 7 470 000	kr 12 450 000	kr 5 315	kr 22 099
1020	144	kr 3 980 000	kr 5 970 000	kr 9 950 000	kr 4 475	kr 17 661
1021	145	kr 3 980 000	kr 5 970 000	kr 9 950 000	kr 4 475	kr 17 661
1025	146	kr 1 700 000	kr 2 550 000	kr 4 250 000	kr 2 543	kr 7 544
1026	147	kr 2 240 000	kr 3 360 000	kr 5 600 000	kr 2 877	kr 9 940
1027	148	kr 1 620 000	kr 2 430 000	kr 4 050 000	kr 2 578	kr 7 189
2029	149	kr 2 300 000	kr 3 450 000	kr 5 750 000	kr 2 888	kr 10 206
3033	156	kr 2 360 000	kr 3 540 000	kr 5 900 000	kr 2 888	kr 10 473
3034	157	kr 3 200 000	kr 4 800 000	kr 8 000 000	kr 3 785	kr 14 200
4028	158	kr 3 120 000	kr 4 680 000	kr 7 800 000	kr 3 440	kr 13 845
4029	159	kr 2 420 000	kr 3 630 000	kr 6 050 000	kr 2 888	kr 10 739
4030	160	kr 2 500 000	kr 3 750 000	kr 6 250 000	kr 3 026	kr 11 094
4031	161	kr 2 420 000	kr 3 630 000	kr 6 050 000	kr 2 888	kr 10 739

4032	162	kr 2 500 000	kr 3 750 000	kr 6 250 000	kr 3 038	kr 11 094
4033	163	kr 2 420 000	kr 3 630 000	kr 6 050 000	kr 2 888	kr 10 739
4034	164	kr 3 360 000	kr 5 040 000	kr 8 400 000	kr 3 785	kr 14 910
6009	165	kr 6 760 000	kr 10 140 000	kr 16 900 000	kr 5 579	kr 29 998
107	172	kr 3 000 000	kr 4 500 000	kr 7 500 000	kr 3 716	kr 13 313
108	173	kr 1 800 000	kr 2 700 000	kr 4 500 000	kr 2 647	kr 7 988
109	174	kr 1 800 000	kr 2 700 000	kr 4 500 000	kr 2 658	kr 7 988
110	175	kr 3 000 000	kr 4 500 000	kr 7 500 000	kr 3 716	kr 13 313
1028	166	kr 3 160 000	kr 4 740 000	kr 7 900 000	kr 3 509	kr 14 023
1029	167	kr 4 040 000	kr 6 060 000	kr 10 100 000	kr 4 176	kr 17 928
1030	168	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 2 980	kr 10 384
1031	169	kr 2 340 000	kr 3 510 000	kr 5 850 000	kr 2 980	kr 10 384
1032	170	kr 4 040 000	kr 6 060 000	kr 10 100 000	kr 4 176	kr 17 928
1033	171	kr 3 160 000	kr 4 740 000	kr 7 900 000	kr 3 509	kr 14 023
2031	176	kr 3 240 000	kr 4 860 000	kr 8 100 000	kr 3 509	kr 14 378
2032	177	kr 1 980 000	kr 2 970 000	kr 4 950 000	kr 2 888	kr 8 786
2033	178	kr 2 600 000	kr 3 900 000	kr 6 500 000	kr 3 245	kr 11 538
2034	179	kr 2 600 000	kr 3 900 000	kr 6 500 000	kr 3 245	kr 11 538
2035	180	kr 1 980 000	kr 2 970 000	kr 4 950 000	kr 2 888	kr 8 786
2036	181	kr 3 240 000	kr 4 860 000	kr 8 100 000	kr 3 509	kr 14 378
3035	182	kr 3 320 000	kr 4 980 000	kr 8 300 000	kr 3 509	kr 14 733
3036	183	kr 2 060 000	kr 3 090 000	kr 5 150 000	kr 2 888	kr 9 141
3037	184	kr 2 640 000	kr 3 960 000	kr 6 600 000	kr 3 245	kr 11 715
3038	185	kr 2 640 000	kr 3 960 000	kr 6 600 000	kr 3 245	kr 11 715
3039	186	kr 2 060 000	kr 3 090 000	kr 5 150 000	kr 2 888	kr 9 141
3040	187	kr 3 320 000	kr 4 980 000	kr 8 300 000	kr 3 509	kr 14 733
3041	188	kr 3 160 000	kr 4 740 000	kr 7 900 000	kr 3 394	kr 14 023
3042	189	kr 1 920 000	kr 2 880 000	kr 4 800 000	kr 2 727	kr 8 520
3043	190	kr 2 580 000	kr 3 870 000	kr 6 450 000	kr 3 061	kr 11 449
3044	191	kr 2 580 000	kr 3 870 000	kr 6 450 000	kr 3 061	kr 11 449
3045	192	kr 1 920 000	kr 2 880 000	kr 4 800 000	kr 2 727	kr 8 520
3046	193	kr 3 240 000	kr 4 860 000	kr 8 100 000	kr 3 406	kr 14 378
4035	194	kr 3 440 000	kr 5 160 000	kr 8 600 000	kr 3 509	kr 15 265
4036	195	kr 2 100 000	kr 3 150 000	kr 5 250 000	kr 2 888	kr 9 319
4037	196	kr 2 720 000	kr 4 080 000	kr 6 800 000	kr 3 245	kr 12 070
4038	197	kr 2 720 000	kr 4 080 000	kr 6 800 000	kr 3 245	kr 12 070
4039	198	kr 2 100 000	kr 3 150 000	kr 5 250 000	kr 2 888	kr 9 319
4040	199	kr 3 440 000	kr 5 160 000	kr 8 600 000	kr 3 509	kr 15 265
4041	200	kr 3 280 000	kr 4 920 000	kr 8 200 000	kr 3 394	kr 14 555
4042	201	kr 1 980 000	kr 2 970 000	kr 4 950 000	kr 2 727	kr 8 786
4043	202	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 061	kr 11 981
4044	203	kr 2 700 000	kr 4 050 000	kr 6 750 000	kr 3 061	kr 11 981
4045	204	kr 1 980 000	kr 2 970 000	kr 4 950 000	kr 2 727	kr 8 786

4046	205	kr 3 280 000	kr 4 920 000	kr 8 200 000	kr 3 406	kr 14 555
10024	207	kr 1 780 800	kr 2 671 200	kr 4 452 000	kr 2 670	kr 7 902
10025	208	kr 1 800 800	kr 2 701 200	kr 4 502 000	kr 2 681	kr 7 991
10027	209	kr 1 828 800	kr 2 743 200	kr 4 572 000	kr 2 704	kr 8 115
10029	210	kr 2 320 800	kr 3 481 200	kr 5 802 000	kr 3 038	kr 10 299
20028	211	kr 1 812 800	kr 2 719 200	kr 4 532 000	kr 2 670	kr 8 044
20030	212	kr 1 892 800	kr 2 839 200	kr 4 732 000	kr 2 739	kr 8 399
20029	213	kr 1 840 800	kr 2 761 200	kr 4 602 000	kr 2 601	kr 8 169
20031	214	kr 1 868 800	kr 2 803 200	kr 4 672 000	kr 2 704	kr 8 293
20032	215	kr 1 608 800	kr 2 413 200	kr 4 022 000	kr 2 543	kr 7 139
20033	216	kr 2 360 800	kr 3 541 200	kr 5 902 000	kr 3 038	kr 10 476
		kr 536 216 000	kr 804 324 000	kr 1 340 540 000	kr 694 784	kr 2 379 459

#### Variabler v/stifting

Leiligheter	214
BRA-s	15 104
Andel fellesgjeld	60%
Rente ved stifting	3,55%
Løpetid	40 år
Avdragsfrihet	5 år
Felleskostn. Pr kvm snitt	Kr 46
Kostn. Pr p-plass	Kr 250

Oppvarming og varmt tappevann faktureres med akto-beløp og årlig avregning. Evt. eiendomsskatt vil faktureres den/den andelene som er gjenstand for det iht. krav fra Oslo kommune.

#### Forsikring

Borettslagets eiendommer er medforsikret i Lumanders hage eierseksjonssameie med polisenummer 8661709. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (datoer ikke fastsatt ennå) på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt

med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.01.24

Selskapsnummer: 754 Selskapsnavn: Lumanders Hage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

16 av 17

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



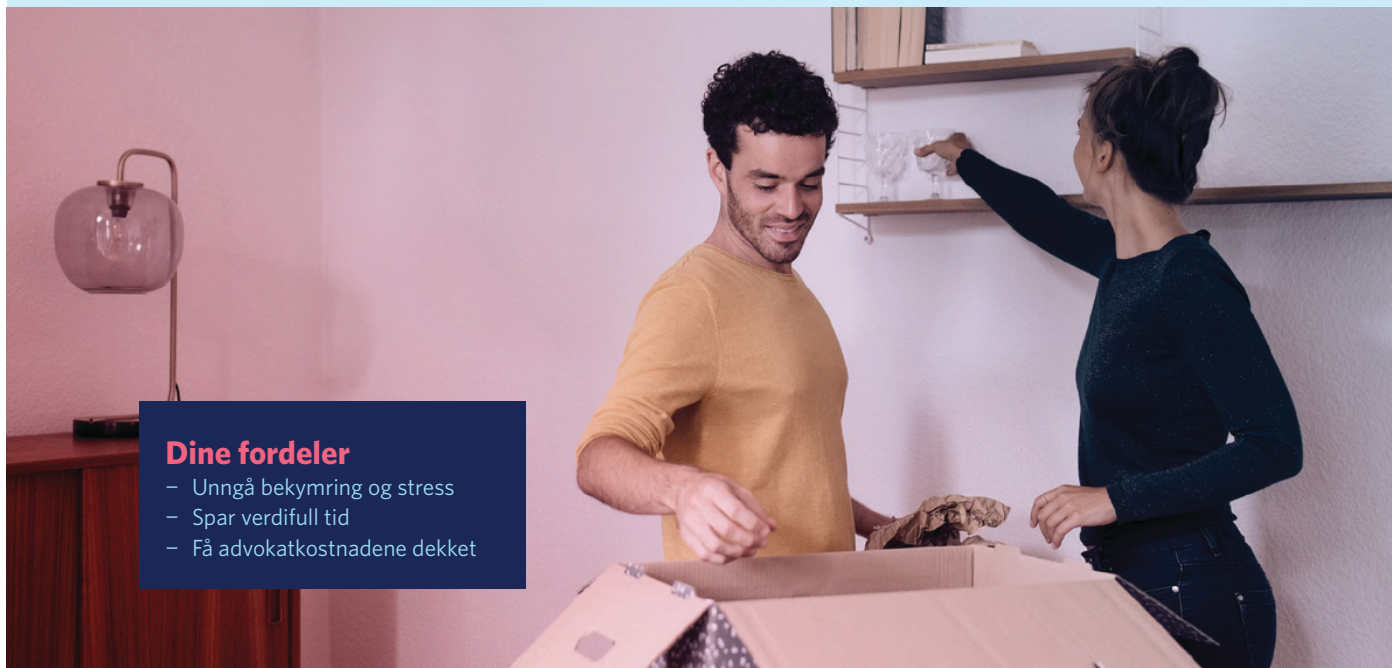
**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikrings-selskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## 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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 verdivurdering, 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](https://emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere 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!



Michelle Lehn Jensen  
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no  
+47 458 84 505

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



Michelle Lehn Jensen  
michelle.lehn@emera.no  
458 84 505

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 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 BINDEND 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

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



TRYKT I NORGE

NO-3619













EMERA

EIENDOMSMEGLING