Lysehagan 71

SCHALA & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Lysehagan 71

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

38

Eiendommen

48

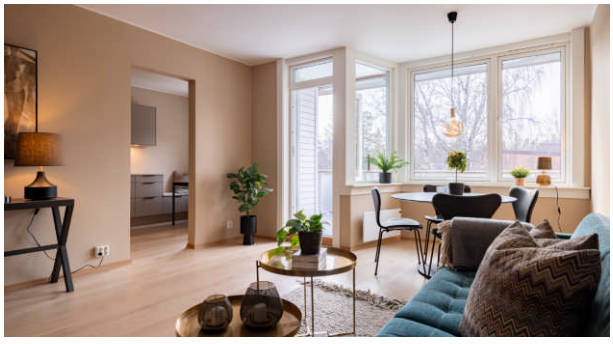
Tekniske dokumenter



En stor, lys og skikkelig fin 3-roms toppleilighet leilighet som er vesentlig oppusset i 2023/24.

Velkommen til

Ullern & Lysehagan 71



Leiligheten har en god intern beliggenhet på enden i byggets toppetasje (3. etasje), og har en gjennomgående og god planløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8,5m², merket med 318.

Lysehagan 71

Prisantydning	5 930 000
Fellesgjeld	356 970
Totalpris	6 286 970
Omkostninger	8 981
Fellesutgifter	5 959 pr. mnd.
P. rom	70 m²
Bruksareal	79 m²
BRA-i:	70 m²
BRA-e:	9 m²
TBA:	9 m²
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	9 118 m²
Byggeår	1962





Kontakt våre meglere

Schala & Partners avd. Sagene



Fredrik Venturelli

Partner / Eiendomsmegler

40608896

fv@schalapartners.no

SCHALA & PARTNERS

Stor, lys & skikkelig fin 3-roms toppleilighet

En stor, lys og skikkelig fin 3-roms toppleilighet som er vesentlig oppusset i 2023/24. Leiligheten ligger på enden i byggets toppetasje (3. etasje), og har en gjennomgående og god planløsning. Fra stuen har du utgang til til en solrik vestvendt balkong på ca. 9m² som er perfekt for varme sommerdager. Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard etter oppussingen i 2023/24 - her kan du flytte rett inn!

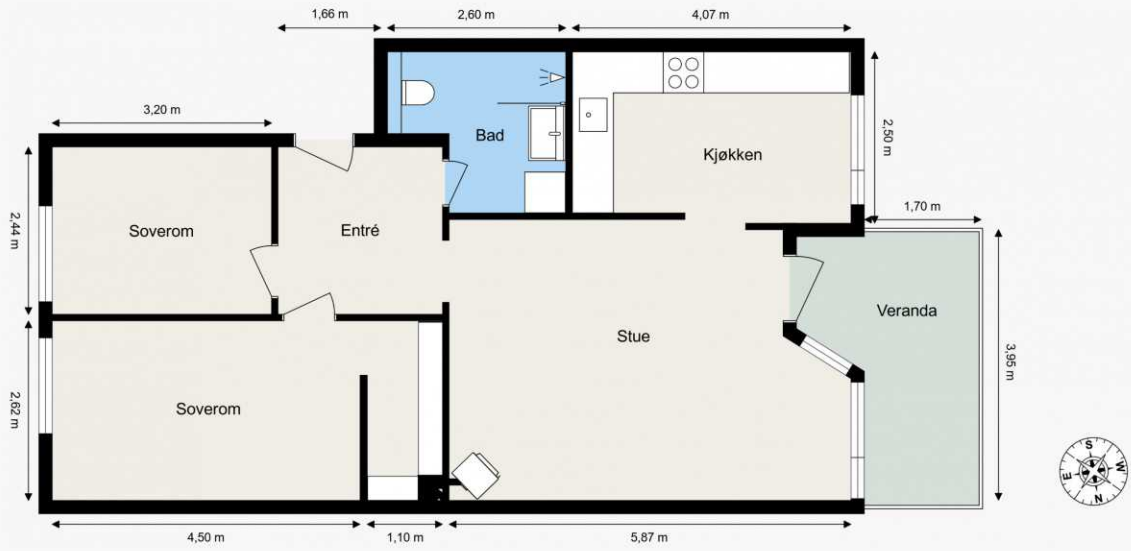
Meget attraktiv beliggenhet på Ullern, i rolige omgivelser med stort grøntområde rett utenfor balkongen og kun få minutters gange til både dagligvare og offentlig kommunikasjon.

HØYDEPUNKTER
- Vesentlig oppusset i 2023/24
- Solrik vestvendt balkong på ca. 9m² med markise
- Store vindusflater fra 2021
- Pen enstavs parkett på gulv
- Vedovn
- Stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer, nytt i 2024
- Hovedsoverom med walk-in-closet
- Lekkert flislagt bad fra 2007/08, vesentlig oppgradert i 2023/24
- Parkering



Plantegning

3. etg



3. Etasje
Lysehagan 71

taksator

Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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



Velkommen til Ullern og Lysehagan 71!



En stor, lys og skikkelig fin 3-roms toppleilighet leilighet som er vesentlig oppusset i 2023/24.



Leiligheten har en god intern beliggenhet på enden i byggets toppetasje (3. etasje), og har en gjennomgående og god planløsning.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Alle vinduene i leiligheten var nye i 2021, og det er fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard etter oppussingen i 2023/24 - her kan du flytte rett inn!



Fra stuen har du utgang til en flott og solrik vestvendt balkong på ca. 9m².



På balkongen har du god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.
Det er også montert markise (ny duk i 2023)



Balkongen har Epoxy gulv og ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021.



Beliggenheten i høyden og mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld.



Her bor du i rolige omgivelser med stort grøntområde rett utenfor balkongen.



Hyggelig utsyn over borettslagets pent opparbeidede fellesarealer.

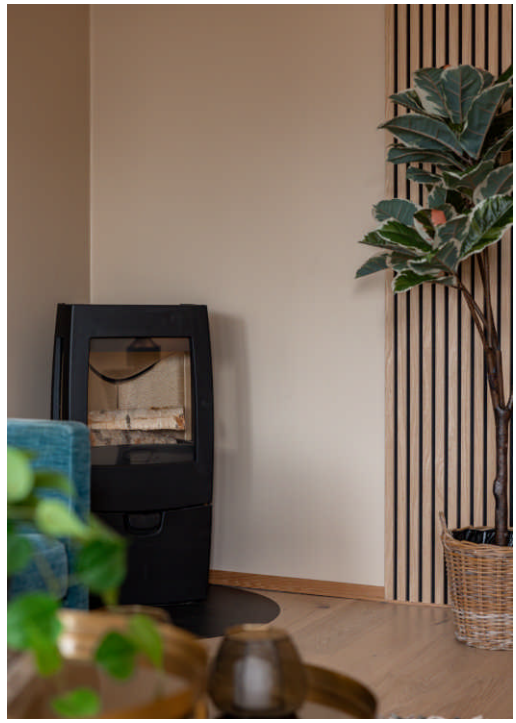



God og moderne standard med pen enstavs parkett på gulv og glatte overflater malt i en innbydende farge.





I hjørnet av stuen er det en koselig vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere vinterdager.



Pipene ble utbedret i regi av borettslaget i 2003.



Deler av den ene veggen i stuen er dekorert med flotte spiler som gir et tidsriktig uttrykk.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Stilrent og lekkert HTH-kjøkken fra 2024. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Kjøkkenet har god og moderne standard med pen enstavs parkett på gulv og glatte malte overflater.


Innredningen har en praktisk utforming med en sittebenk som har oppbevaring i skuffer under.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i en fin farge og god belysning med innfelt belysning under overskapene.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn med pyrolyse, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler



Flott laminert benkeplate med underlimt sort oppvaskum og sort armatur.



Ved den store vindusflaten har du plass til et frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.


Plass til spisebord
både på kjøkkenet og
i stuen!



Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard etter oppussingen i 2023/24 - her kan du flytte rett inn!



Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.


Leiligheten inneholder
2 fine soverom.



Hovedsoverommet er et stort og innbydende rom med walk-in-closet.



Soverommet har god standard med pen enstavs parkett på gulv og glatte overflater malt i en fin og lun farge.



Flott walk-in-closet hvor du har god oppbevaringsplass i åpen garderobe-løsning med skuffer, oppheng og hyller.



På soverommet har du god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder.



Leiligheten ligger på enden i byggets toppetasje (3. etasje), og har en gjennomgående og god planløsning.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har samme god og moderne standard fra 2023/24 som resten av leiligheten.



Leiligheten har et smakfullt baderom som ble vesentlig oppusset i 2023/24. Baderommet ble rehabilitert i regi av brl. i 2007/08.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med integrert belysning over. Dusjhjørne med glassvegg og både hånd- og regnfallsdusj.



Baderommet ble oppgradert i 2023/24 med flis-på-flis og nye baderomsmøbler.



Baderommet er også utstyrt med vegghengt toalett. Ved servant er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Meget attraktiv beliggenhet på Ullern, i rolige omgivelser med stort grøntområde rett utenfor balkongen og kun få minutters gange til både dagligvare og offentlig kommunikasjon.



Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på enden i byggets toppetasje (3. etasje).



Borettslaget disponerer parkeringsplasser, tillatt for beboere og besøkende.

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalkostnad
Prisantydning kr 5 930 000,-
Andel fellesgjeld kr 356 970,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett kr 7 981,00,-

Tryg Boligkjøperpakke Leilighet kr 8 250,00,-

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 6 304 201,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 356 970,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 5 959,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:
Grunnpakke kabel-TV/bredbånd fra Get, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 2 615,-).

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette. Felleskostnadene ble sist gang justert med 25% den 01.01.2023.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Andel fellesgjeld
Kr. 356 970,- pr. 01.03.2024.

Andel fellesformue
Kr. 27 707,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: OBBK02-98207886416
Type: Annuitet
Restsaldo: Kr. 4.928.422,-
Andel restsaldo: Kr. 117.734,-
Andel kapitalkostnader: Kr. 1.017,-
Rest løpetid: 14år 3mnd
Term. per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,85%

Lånenummer: OBBK03-98207955647
Type: Annuitet
Restsaldo: Kr. 10.014.771,-
Andel restsaldo: Kr. 239.236,-
Andel kapitalkostnader: Kr. 1.598,-
Rest løpetid: 22år 6mnd
Term. per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,85%

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt for denne leiligheten var i 2023 kr 720 (4 x kr180). Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 586 458,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 028 540,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 79,0 m²
- BRA-i: 70,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

Kjellerbod på ca. 8,5 m², merket med 318.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold
Leiligheten ligger på enden i byggets toppetasje (3. etasje) og inneholder:
Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 soverom og baderom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8,5m², merket med 318.

Standard
Se bildebeskrivelser.

Oppussing
Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2023-2024:
- Ny enstavsparkett i alle rom utenom bad.
- Helsparklet og malt alle vegger og himling på kjøkken, samt montert spileplater på en vegg i stue.
- Montert nye innvendige dører.
- Installert ny HTH kjøkkeninnredning.
- Overflateoppusset baderom med flis på flis på vegger og gulv, samt nytt møblement. Flisleggingen er utført av Macher W.Pieniazek ENK.
- Ny veggmontert klosett på bad.
- Aquastop og varmtvannsbereder er ny fra 2023. Rørleggerarbeidet er utført av Robert Rørlegger ENK.
- Ny peisovn ble montert av Granhaug peismontering AS.
- Elektroarbeider er utført av Elektroinstallatør Granberg og Nordengen AS
- Ellers er arbeidene utført som egeninnsats og vennetjenester.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Borettslaget har godt med parkeringsplasser på egen tomt for beboere og besøkende. 39 plasser totalt, hvorav 16 er faste for de som leier elbilladeplass. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun faglært.
Firmanavn: Macher W. Pieniazek
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt flis på flis i november 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Nei.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
Svar: Nei.
Kommentar: Kommentar Alle bad ble rehabiltert av borettslaget i 2008/2009

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun faglært.
Firmanavn: Robert Rørlegger (Robert Niemiec)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Satt inn nytt vegghengt toalett, montert nytt dusjarmatur og montert nytt servantskap. Montert avløp og tilførsel kjøkken, koblet til ny varmtvannstank av 2023, koblet til oppvaskmaskin samt vannstoppventil.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Kommentar: Skjevheter i dekke på stuegulv se vedlagt takst

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun faglært.
Firmanavn: Granberg & Nordengen AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Installert 2 nye kurser på kjøkken samt komfyrvakt. Stikkontakter tilknyttet oppgradering av kjøkken. Byttet downlights på bad til led. Samt montering av speilskap bad og stikk bad. Samt direktekobling av varmeovn kjøkken og ene soverom.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift

om lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.
Kommentar: Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll på utført arbeid foreligger.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig wc-rom og bad, i dag er dette samme rom. Opprinnelig bod er omgjort til garderobeløsning. Dør til bod er tettet igjen.

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

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

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

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

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Boligblokk over 3. etasjer med kjeller. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein og felter med liggende kledning. Pulttak/flatt tak antas tekket med papp/membran. Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021. Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021. Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner. Epoxy gulv på betongdekke. Rekkverk i malt trevirke. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrasso. Ellers malte flater i fellesarealer.

Tomt
Denne tomten er eiet.
9118,30 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

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

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

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.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderom.

Energikarakter: F
Energifarge: Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Offentlige forhold

Borettslaget
Lysehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948301644, og består av 42 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

FORKJØPSRETT
Forkjøpsrett er forhåndsprøvd. Forkjøpsretten avklares dermed senest 5 virkedager etter at varsel om bud aksept til forretningsfører. Dersom eiendommen ikke blir solgt innen tre måneder etter at forkjøpsretten er prøvd må forkjøpsretten prøves på nytt, og nytt gebyr kan påløpe.

STYREGODKJENNELSE
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. Borettslagslovens § 4-5 (2). Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Erverv fra det offentlige og enkelte institusjoner kan avvike fra dette.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 6658609. Hver enkelt andelsseier må selv skaffe innboforsikring.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2022) viser:
Driftsinntekter kr. 2 640 230,-
Driftskostnader kr. 2 478 420,-
Negativt årsresultat kr. -282 977,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 1 018 510,- per 31.12.22.
Budsjett for 2023 viser et underskudd på kr. -226 400,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Større vedlikehold og rehabilitering:
2022: Utskifting av alle utvendige og innvendige lys
2022: Maling av oppganger
2021: Rehabilitering av balkonger og vinduer
2020: Etablert el-bil ladere
2015: Rep. defekt kloakkrør i nr. 75
2014: Skifte av calling anlegg
2009: Oppgradering av kabel-tv-anlegget (Get) Digital-tv, bredbånd, og mulighet for internettelefoni
2008 - 2009: Våtromsrehabilitering: Skifte av rørstammer, oppussing av samtlige bad
2007: Oppgradering av uteareal og lekeplass
2006: Utvendig/innvendig malerarbeid av inngangsparti, balkonger, oppganger og alt utvendig treverk.
2005: Utvidelse av parkeringsareal i 2005
2005: Skifte av calling anlegg
2004: Omtekking av tak, takrenner, nedløp samt nye pipebeslag
2003: Utbedring av piper
2001: Elektrisitet: Nye hovedtavler, nye sikringsskap samt omtrekking av ledninger i leilighetene
1999: Kjellerdører og ringepanel
1996: Opprustning av lekeplass
1994 - 1995: Oppusning av samtlige oppganger.
1994 - 1995: Ny utebelysning
1991 - 1992: Større rehabilitering. Etterisolering av alle yttervegger med ny teglfasade, utbedring av drenering av langblokka (71/73/75), nye balkonger, opprusting av uteareal, asfaltering og legging av kantstein
1986: Skiftet vinduer og balkongdører

Dyrehold
Det er tillatt å ha husdyr boende i borettslaget dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Det må søkes styret for å få ha husdyr, og før søknaden sendes styret, skal søkeren få bekreftelse (muntlig eller skriftlig) fra beboere/andelseiere i egen oppgang om at dyreholdet ikke er til ulempe for dem.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig etter bestemmelsene i S-2864 av 14.05.1986. Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i gul og rød hensynsone for støy fra veg og bane i kommuneplanen.

Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven, ta kontakt med megler for å få oversendt reguleringsbestemmelsene. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Lysehagan 71 - 75 - Rehabilitering av bad og toalett og skifte av avløpsrør
Saksnummer200805871 - Byggesak
Mottatt sak20.05.2008
StatusTillatelse gitt 26.05.2008

Lysehagan 67 - 69 - Rehabilitering av bad og toalett samt skifte av avløpsrør
Saksnummer200805866 - Byggesak
Mottatt sak21.05.2008
StatusTillatelse gitt 26.05.2008

Lyseskrenten 6 - Bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer202119527 - Byggesak

Mottatt sak16.12.2021
StatusTillatelse gitt 28.01.2022

Lysehagan 59 - Påbygg
Saksnummer202204307 - Byggesak
Mottatt sak20.03.2022
StatusTillatelse gitt 31.08.2023

Lyseskrenten 22 - Tilbygg rekkehus
Saksnummer201709915 - Byggesak
Mottatt sak25.06.2017
StatusTillatelse gitt 06.10.2017

Lyseskrenten 11 - Påbygg bolig
Saksnummer201806561 - Byggesak
Mottatt sak10.05.2018
StatusTillatelse gitt 18.07.2018

Kvernfaret 42 - Tilbygg rekkehus
Saksnummer202012296 - Byggesak
Mottatt sak07.08.2020
StatusVenter på tilleggsdokumentasjon

Kvernfaret 44 - Tilbygg rekkehus
Saksnummer202009599 - Byggesak
Mottatt sak15.06.2020
StatusVenter på tilleggsdokumentasjon 11.03.2022

Lysehagan 35, 37, 45 - 49, 59, 61, Kvernfaret 36, 40, Lyseskrenten 13, 17, 19, 22 - 28, 23 - 27, 32, 38 - Oppføring av 22 boder - Øraker borettslag
Saksnummer201608745 - Byggesak
Mottatt sak08.06.2016
StatusMottatt søknad om endring

Lysehagan 33 B - Tilbygg - Påbygg - Fasadeendring - Bruksendring
Saksnummer202306180 - Byggesak
Mottatt sak11.04.2023
StatusRammetillatelse gitt 22.11.2023

Myntfunnveien 2 - Nybygg garasje/lager i vest og overdekket lagersone i syd - Ullern idrettspark
Saksnummer200901242 - Byggesak
Mottatt sak29.01.2009
StatusEndret tillatelse gitt

Myntfunnveien 2 - Etablering av vann og avløpsanlegg og fjernvarmerør - Ullern idrettspark
Saksnummer200901244 - Byggesak
Mottatt sak29.01.2009
StatusEndret tillatelse gitt

Sponhoggveien 37 - 41 - Oppføring av 28 boder på verandaer
Saksnummer202303141 - Byggesak
Mottatt sak24.02.2023
StatusTillatelse gitt 06.03.2023

Vei, vann og avløp
Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende:
- Obligasjon, tinglyst den 13.01.1970, dagboknummer 508. Beløp: NOK 467 400. Panthaver: Oslo Bolig og Sparelag AL. Løpenr: 1123449. Siste prior. til enhver tid. ** Diverse påtegning, tinglyst den 27.04.1983, dagboknummer 11555. Pant frafalt i 8650 m2.
- Pantedokument, tinglyst den 10.06.2021, dagboknummer 692659. Beløp: NOK 16 710 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.
- Best. om vann/kloakkledning, tinglyst den 16.07.1986, dagboknummer 42932. Med flere bestemmelser.
- Erklæring/avtale, tinglyst den 09.12.1999, dagboknummer 72291. Forbud mot arbeid m.m. som kan føre til skade på støyskjerm på eiendommen. Best. om adsomstrett for Staten ved Vegsjefen i Oslo. Med flere bestemmelser.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere vasket før overtakelse.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke
Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Fredrik Venturelli per e-post fv@schalapartners.no eller sms: +47 40 60 88 96. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informsajon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners avd. Sagene sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier
Eier er Odd Eivind Eriksen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Lysehagan 71.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 10, bnr. 753, andelsnr. 33 i Lysehagan borettslag i Oslo.

Vårt oppdragsnummer er 19240133.

Meglers og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Tilrettelegging : 12 500,00
Visninger/overtagelse: 2 500,00
Elektroniske tinglsyningsgebyr/spørregebyr grunnbok: 1 950,00
Standard markedspakke kr 21 950,- inneholder: annonse finn.no, annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nett-sider/aviser, trykket/digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.: 21 950,00
Sikkerhetstillelse: 1 874,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglers vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Fredrik Venturelli / +47 40 60 88 96/ fv@schalapartners.no.

Prod. dato: 19.03.2024

Tekniske dokumenter

Lysehagan 71

Nabolaget Lysehagen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bjørnsletta Linje 1, 2, 3	6 min 0.5 km
Øraker Linje 13	7 min 0.5 km
Jar bru Linje 140, 140E, 140N	9 min 0.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.7 km

Skoler

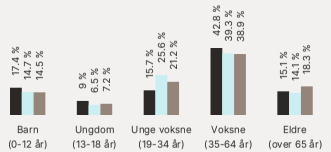
Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	15 min 1.1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 150 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	17 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 3.6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysehagen	950	400
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvernkallen barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.4 km
Lilleaker barnehage (0-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Lysehagan PostNord	1 min 0.1 km
Meny Jarhuset PostNord	11 min 0.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Støynivået
Lite støynivå 93/100

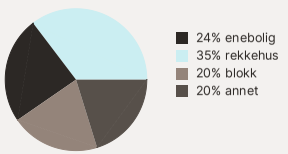
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Sport

Ullern idrettsplass Fotball, bandy	8 min 0.6 km
Jarmyra idrettspark Fotball	12 min 0.8 km
Velværelset Treningsstudio	15 min
Ullern Trening	23 min

Boligmasse



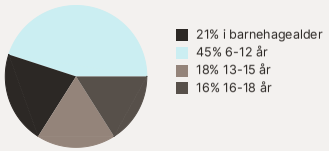
«Stille og rolig nabolag, ideelt for småbarnsfamilier!»

Sitat fra en lokalkjent

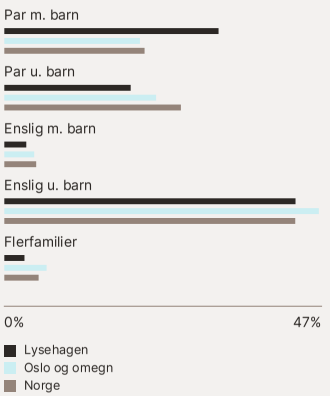
Varer/Tjenester

Lilleaker butikksenter	14 min
Vitusapotek Jar	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



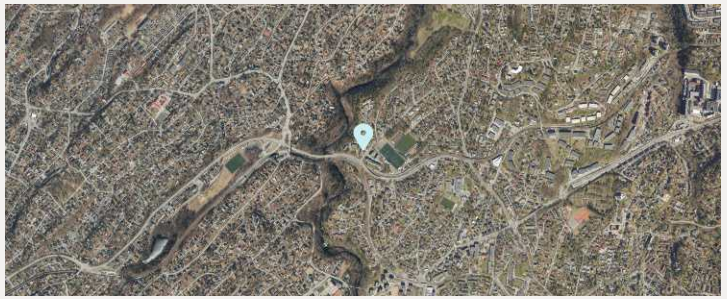
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Norsk takst

Tilstandsrapport

Lysehagan 71, 0383 OSLO
OSLO kommune
gnr. 10, bnr. 753
Andelsnummer 33

Areal (BRA): 3-roms leilighet med veranda: 79 m²



Befaringsdato: 13.03.2024 **Rapportdato:** 16.03.2024 **Oppdragsnr.:** 22052-24036 **Referansenummer:** QU9493

Autorisert foretak: Taksator AS

taksator

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.
Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med veranda, beliggenhet på rolige og barnevennlige Ullern.

Leiligheten holder en god og velholdt standard.
Blant annet nytt parkettgulv og overflater pusset opp i 2024.

Boligens har naturlig avtrekksventilasjon.
Oppvarming med elektriske panelovner og peis.

HTH kjøkkeninnredning fra 2024 med integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom som ble totalt modernisert i 2007/2008 i regi borettslaget.
Med nye fliser og møblement fra 2024.
Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt modernisering må påregnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

3-roms leilighet med veranda:

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
3. etasje	70	0	0	70
Kjeller	0	9	0	9
Sum	**70**	**9**	**0**	
Sum BRA	**79**			

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

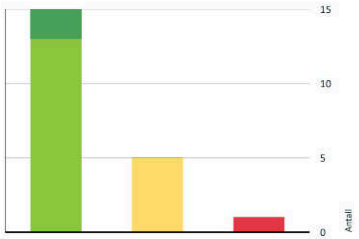
3-roms leilighet med veranda:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig wc-rom og bad. i dag er dette samme rom.
Opprinnelig bod er omgjort til garderobeløsning.
Dør til bod er tettet igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

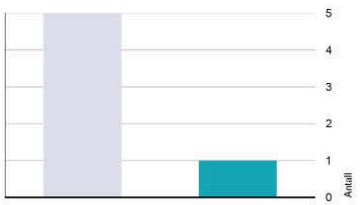
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leilighetens og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Lysehagan 71, 0383 OSLO
Gnr 10 - Bnr 753
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med veranda:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED VERANDA:



Byggeår
1962

Kommentar
Ifg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 3. etasjer med kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

——

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

——

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

——

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Epoxy gulv på betongdekke.
Rekkverk i malt trevirke. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrasso.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Andre utvendige forhold

Lysehagan 71, 0383 OSLO
Gnr 10 - Bnr 753
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein og felter med liggende kledning.
Pulttak/flatt tak antas tekket med papp/membran.

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

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

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

——

Bygningen stod ferdig i 1962 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavparkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

——

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

——

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,5 m.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

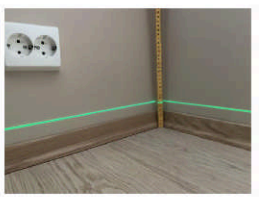
TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 0 **Radon**

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Pipeløp i bygningen.
Frittstående peisovn i stue.
Ildsikker stålplate på gulv under/foran peisovn.

Øvrige feieluker og kanaler er felles for bygningen og er ikke inspisert/vurdert.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendige dører med glatt utførelse.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Andre innvendige forhold

Åpen garderobeløsing på et soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2007-2008. I henhold til opplysninger fra eier.
Overflateoppusset med flis på flis i 2023/2024.

Dokumentasjon på utført arbeider er ikke forelagt, men antas å foreligge hos borettslagets styre.

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt modernisering må påregnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

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

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Lysehagan 71, 0383 OSLO
Gnr 10 - Bnr 753
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 24 mm, noe som er marginalt mindre enn dagens anbefalte (preakseptert) 25 mm. Dette gis isolert TG 2 men gulvet fungerer som tiltenkt og er helhetlig vurdert til TG1.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med spilefronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med en svingdør, sluk, termostatstyrt blandebatteri og regnfallsdusj.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg og nabo.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2023/2024.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminatbenkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Lys under overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Avtrekksventil på vegg over overskapene.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert over himling på bad med adkomst via luke.

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

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

Lysehagan 71, 0383 OSLO
Gnr 10 - Bnr 753
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og på kjøkken.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder lokalisert i benkeskap på kjøkken.
107 Liter og det opplyses om at den er ifra 2023.
Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen står.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks (etter dagens krav).



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Strømmåler, jordfeilbryter og 9 fordelingskurser.

——

Granberg og Nordengen AS utførte oppgraderinger i leiligheten:
Installasjoner tilknyttet kjøkken 2 nye kurser og komfyrvakt.
Stikkontakter åpent på kjøkken tilknyttet nytt kjøkken. Bytte downlights bad og sette opp speilskap og stikk bad. Ny termostat til varmekabler på bad. Direkte koble varmeovn soverom innerst og kjøkken.
Samsvarserklæring er forelagt.

——

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

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

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

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

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Granberg og Nordengen AS, utførte tiltak i 2023/2024.
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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





TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Lysehagan 71, 0383 OSLO
Gnr 10 - Bnr 753
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat på 6 kg.
Brannslange på bad.

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

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

——

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

Om brannceller

En brannceller 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Lysehagan 71, 0383 OSLO
Gnr 10 - Bnr 753
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Arealer

3-roms leilighet med veranda:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
3. etasje	70			70	9	
Kjeller		9		9		
SUM	**70**	**9**			**9**	
SUM BRA	**79**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad , entré , 2 soverom , stue , kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til vestvendt veranda på ca. 9 m².

Kjeller:
Bod på ca. 8,5 m², merket med 318.

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig wc-rom og bad. i dag er dette samme rom.
Opprinnelig bod er omgjort til garderobeløsning.
Dør til bod er tettet igjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2023-2024:
Nytt parkettgulv i alle rom utenom bad.
Hel sparklet og malt alle vegger og himling på kjøkken, samt montert spileplater på en vegg i stue.
Montert nye innvendige dører.
Installert ny HTH kjøkkeninnredning.
Overflateoppusset baderom med flis på flis på vegger og gulv, samt nytt møblement. Flisleggingen er utført av Macher W.Pieniazek.
Ny veggmontert klosett på bad.
Aquastop og varmtvannsbereder er ny fra 2023.
Rørleggerarbeidet er utført Robert Rørlegger Robert Niemiec.
Ny peisovn ble montert av Granhaug peismontering AS.

Ellers er arbeidene utført som egeninnsats og vennetjenester.

Opplysningene er gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med veranda:	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2024	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Odd Eivind Eriksen	Kunde

Lysehagan 71, 0383 OSLO
Gnr 10 - Bnr 753
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	753		0	9118.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Lysehagan 71

Hjemmelshaver
Lysehagan Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302.

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/LYSEHAGAN BORETTSLAG	948301644	H0302	OBOS Eiendomsforvaltning A/S	Eriksen Odd Eivind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med veranda, beliggenhet på rolige og barnevennlige Ullern.
Kort vei også til Lilleaker senter og CC Vest. Handlesenter med et bredt servicetilbud. Flotte turmuligheter langs Lysakerelven opp til Bogstadvannet og Marka, eller til sjøen med Sollerudstranda. Kort vei også til skoler (Lysejordet barneskole, Øraker og Bjørnsletta ungdomsskole og Ullern videregående skole), barnehager og idrettsanlegg.
Kort vei til offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Felles eiet tomt på 9118, 3 m², i henhold til Norges eiendommer.

Borettslaget disponerer parkeringsplasser, tillatt for beboere og besøkende.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og trehusbebyggelse av forskjellige typer.
Bygning oppført i 1962 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest datert 1963.

Lysehagan borettslaget består av 42 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 948 301 644.

2008 - 2009 Våtromsrehabilitering Skifte av rørstammer, oppussing av samtlige bad.
2005 - 2005 Utvidelse av parkeringsareal.
2004 - 2004 Tak Omtekking av tak, takrenner, nedløp samt nye pipebeslag.
2003 - 2003 Utbedring av piper.
2001 - 2001 Elektrisitet Nye hovedtavler, nye sikringsskap samt omtrekking av ledninger i leilighetene.
1991 - 1992 Større rehabilitering. Etterisolering av alle yttervegger med ny teglfasade, utbedring av drenering av langblokka (71/73/75), nye balkonger, opprusting av uteareal, asfaltering og legging av kantstein.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6658609	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring

Lysehagan 71, 0383 OSLO
Gnr 10 - Bnr 753
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringer.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referanseniveået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lysehagan 71, 0383 OSLO
Gnr 10 - Bnr 753
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QU9493

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd. Sagene AS	Oppdragsnr.	19240133
Adresse	Lysehagan 71		
Postnr.	0383	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Odd Eivind	Etternavn	Eriksen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Macher W. Pieniazek

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt flis på flis i november 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Alle bad ble rehabiltert av borettslaget i 2008/2009.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Robert Rørlegger (Robert Niemiec)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Satt inn nytt vegghengt toalett, montert nytt dusjarmatur og montert nytt servantskap.
Montert avløp og tilførsel kjøkken, koblet til ny varmtvannstank av 2023, koblet til oppvaskmaskin samt vannstoppventil.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Skjevheter i dekke på stuegulv se vedlagt takst.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Granberg & Nordengen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Installert 2 nye kurser på kjøkken samt komfyrvakt. Stikkontakter tilknyttet oppgradering av kjøkken. Byttet downlights på bad til led. Samt montering av speilskap bad og stikk bad. Samt direktekobling av varmeovn kjøkken og ene soverom.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll på utført arbeid foreligger.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 18/03/2024 12:01:52 (EES-versjon: 2)

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

7685917 129/318 14.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.03.2024.

Boligselskap:	129 Lysehagan Borettslag
Organisasjonsnr:	948.301.644
Andelseier:	Odd Eivind Eriksen
Leieobjektnr:	318
Adresse:	Lysehagan 71, 0383 OSLO
Andelsnummer:	33
Borettsinnskudd:	kr 11.400,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. 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.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6658609.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Avvikling av fellesmåling strøm. Arbeidet pågår og er ikke ferdigstilt.
- TV-anlegg/bredbånd: Get
- Vaktmester: Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Den gode nabo AS, ved vaktmester Ørnulf som kan kontaktes på telefon 47 47 79 81. Selskapet kan også utføre tjenester som små reparasjoner og videreformidling av øvrige håndverktjenester. En må påregne å måtte betale for tjenesten selv, om annet ikke er avtalt med styret på forhånd.
- Borettslaget har vedtatt Rehabilitering av fasader, vinduer og balkonger. vedtak generalforsamling 22.03.2021, arbeidene er i gang.
- Kat. 001 Felleskostnader øker med 2,5% fra 1.1.2022
- Vedtak fra GF 2022:
- Trappeoppgangene skal males
- Taklamper skal byttes ut i forbindelse med maling av trappeoppgangene
- Utelamper skal byttes ut
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Felleskostnadene øker med 25% 01.01.2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK02-98207886416	A	4.928.422,-	14 år 3 md.	12		Flyt	5,85%
* OBBK03-98207955647	A	10.014.771,-	22 år 6 md.	12		Flyt	5,85%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.959,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	156,-	18.231,-	27.707,-	359.558,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK02-98207886416	117.734,-	1.017,-
* OBBK03-98207955647	239.236,-	1.598,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 357.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Trine Mossing Welo Lysehagan 75, 383 OSLO, e-post: trine.m.w@hotmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. 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,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

- 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).

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via **https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.** Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

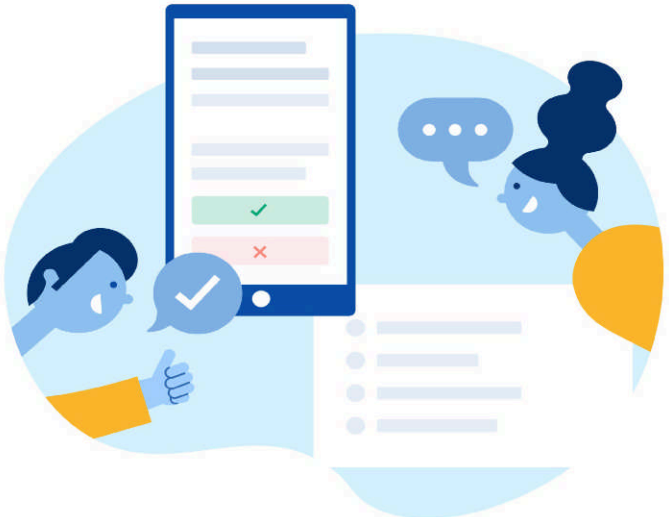
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____/_____ 20____

_____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2023

Lysehagan Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 14. april 2023

Selskapsnummer: 129

OBOS

Velkommen til årsmøte i Lysehagan Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/129

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Det avholdes beboermøte 11. april. Kl. 18.00 - 19.00 i Storstua hos vårt nabo borettslag (Lysehagan 50-52, Oslo). Inngang til Storstua er vis a vis veien for Lysehagan Extra.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Valg av protokollvitner
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensreglene - saker til Styret må komme skriftlig
7. Klager over brudd på Husordensreglene
8. Endring i Husordensreglene om mating av småfugl
9. Det motsatte av demokrati.
10. Avvikling av blomstereng
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomité

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Lysehagan Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rådgiver fra Obos, Anders Nicolai Trætteberg, foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport 129 Lysehagan BRL 2023.pdf

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Heidi Mossing og Kai Hafr er valgt.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Styrets innstilling

I forbindelse med flere saker har styremedlemmer måttet være tilstede i sin arbeidstid for å møte leverandører som ikke har anledning til å møte utenfor "normal" arbeidstid. Det har vært flere saker enn forespeilet, og hva som ansees å være normalt for et verv.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

Sak 6

Husordensreglene - saker til Styret må komme skriftlig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret behandler saker på veiene av beboere i borettslaget. For at Styret skal kunne følge opp og ha orden i sakene, må dette kunne dokumenteres. Styret ønsker derfor at alle saker som skal behandles av Styret må leveres skriftlig til styret, via Vibbo eller til Styrets e-post: lysehagan@styrerommet.no

Dette for at saker som oppstår har blitt dokumentert, og at vi kan spore opp datoer og innspill og at ikke informasjon går tapt muntlig, "over en prat".

I frykt for at det blir flere kanaler i sosiale medier, ønsker vi også å begrense oss til de kanalene som er brukt av Styret, Vibbo og styremailen. Facebook er eksempelvis ikke en av disse kanalene.

Ønsket ordlyd i Husordensreglene (under ALMINNELIGE BESTEMMELSER, som punkt.10):
Alle saker som skal behandles av Styret må meldes skriftlig fra beboer til Styret via Vibbo eller e-post

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for saken

Forslag til vedtak
Alle saker som skal behandles av Styret må meldes skriftlig fra beboer til Styret via Vibbo eller e-post

Sak 7

Klager over brudd på Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er viktig å påpeke at Styret kun er beboere utvalgt av Generalforsamlingen for å holde borettslaget i gang. Det er derfor viktig at eventuelle brudd på Husordensregler i første omgang tas mellom beboere. Styret kan bistå som en upolitisk part i situasjoner hvor kommunikasjon mellom beboere ikke fungerer.

Ønsket ordlyd i Husordensreglene (under ALMINNELIGE BESTEMMELSER, som punkt.11):
Det forutsettes at beboere i første omgang tar opp uoverensstemmelser seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, skal klage til Styret fremsettes skriftlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for saken

Forslag til vedtak
Det forutsettes at beboere i første omgang tar opp uoverensstemmelser seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, skal klage til Styret fremsettes skriftlig.

Sak 8

Endring i Husordensreglene om mating av småfugl

Forslag fremmet av:
Kjersti Berre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble i fjor endret slik at det nå er et totalforbud for all mating av småfugl.

Dagens ordlyd: **«Det er ikke lov å mate fuglene på borettslagets område, dette gjelder både grøntareal og egne balkonger.»**

Forslaget til ny ordlyd: **«Fôring av småfugl er tillatt på egen balkong,under forutsetning av det gjøres fra forsvarlige beholdere. Beboere må aldri legge mat til fugl eller ekorn direkte på bakken eller balkongen.»**

Litt informasjon om sammenhengen mellom fuglemating og rotter/mus.

Det er lett å forstå frykt og ubehag Jeg kan forstå at ønsket om et forbud springer ut av en sterk frykt hos de fleste for å ha rotter og mus i nærheten. Et absolutt forbud mot noe, er imidlertid det sterkeste virkemiddelet som et borettslag har, og må derfor være basert på nyansert faktakunnskap om saken, ikke frykt. Ingen ønsker å bidra til å øke rotte/musebestanden i nærmiljøet, heller ikke jeg. Et absolutt forbud mot noe, er imidlertid det sterkeste virkemiddelet som et borettslag har, og må derfor være basert på nyansert faktakunnskap om saken, ikke frykt.

Bakgrunn for og fakta i denne saken er:

Ja, **ubeskyttet uforsvarlig mating** av småfugl kan blir også mat for dyr som vi ikke ønsker, nemlig by-duer, måker, skjærer, ekorn, rotter og mus, smågnagere og andre skadedyr. Ingen bør derfor legge fuglefrø eller matrester direkte på bakken, balkongen eller fuglebrett. Mange har ikke nok informasjon, og det det skjer dessverre mye uforsvarlig uvettig mating av fugl blant annet i Oslos parker. Det er heller ikke godt nok også uklokt å henge ut fuglenek eller ubeskyttede meisekuler. Fugleforet vil i disse tilfellene ikke bare være til glede for småfugl, men også for større fugler som kan forsyne seg av maten og så slippe matrester på bakken i flukt. Dermed Og dermed får gnagere tak i maten. Denne måten å mate fugler på må selvsagt unngås. God sikring av frø og fugleför bidrar ikke til muse og rotteplage.

Siden ca 1970 har bestanden av småfugl i Norge (dompap, bokfink, meis, rødstrupe, kjernebiter, trekkfugler, stillitser osv), vært i drastisk nedgang globalt, og også i Norge.

Også her langs Lysakerelven er det kamp om plass og fòr. Årsaken til nedgangen i fuglebestanden i tettbygde strøk er kompleks: Det blir stadig færre grøntområder/ hvileplasser for trekkfugler, mindre tilgang på fòr, mer bebyggelse og vei, flere katter m.m. Det er dårlige kår for at nye kull overlever. (mere informasjon hos birdlife.no – tidligere Norsk Ornitologisk Forening).

Mennesker som liker å observere og høre sangen til småfugl, bør bidra til at artene overlever. Vinterfòring er et av flere virkemiddlerel.

Det er helt avgjørendeviktigbare å bruke sikrede og **forsvarlige beholdere for å mate småfugl**. Beholdere for frø, nøtter eller meiseboller må være lukket med et eller flere lag netting, slik at det bare er småfugl som får tak i maten. Mange beholdere har også et ekstra gjerde mot hakkespett. Forsvarlige fuglematere kan kjøpes i mange butikker, Maxbo, Felleskjøpet m.fl. «Forings-automater med vern» kan også bestilles hos SkadedyrButikken.no.

Jeg ønsker at vi kan bli flere som kan ha glede av etglede seg over et fortsatt mangfoldig fugleliv her langs elva, vinter og vår. Også fra stuevinduet. Jeg holder ikke hund eller katt, men har hatt interesse for fugl i hele mitt voksne liv. Ta gjerne direkte kontakt med meg for å diskutere fugl eller , eller for tips om forsvarlig fòring.

Jeg vil oppfordre beboerne til å revurdere det strenge totalforbudet i husordensreglene mot all mating av småfugl.

Styrets innstilling
Styrets stilling til dette er at dagens ordlyd bør forbli.

Styret har krav til å beskytte byggemassen, og da det er aktivitet med smågnagere i området er det av den grunn ikke ønskelig å ha mating på tomten. Styret mener at "forsvarlige beholdere" er for vagt, og lurer på hvordan dette skal vurderes av Styret ved en tvist. Vi ligger også rett inntil Lysakerelven som har rikt dyreliv og tilgang på det fugler og gnagere måtte ønske.

Vår leverandør på bekjempelse av skadedyr, Rentokil, kom med sterk anbefaling om å stoppe mating av fugler før forbudet ble vedtatt. De har ikke endret stilling til dette.

Det er også beboere som ikke ønsker avføring fra fugler på sine balkonger, noe som dessverre er en direkte konsekvens av mating av fugler.

Etter å ha forhørt oss med borettslag ved siden av oss, har også de innført forbud mot mating fra balkonger av samme grunn, og inkludert dette i sine Husordensregler.

Forslag til vedtak
«Fôring av småfugl er tillatt på egen balkong, under forutsetning av at mating foregår i forsvarlige beholdere. Beboere må ikke legge mat til fugl, ekorn eller andre dyr direkte på bakken eller balkongen.

Sak 9

Det motsatte av demokrati.

Forslag fremmet av:
Knut Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Før sommeren-21 ble det vedtatt på generalforsamlingen at det i skråningen ved snuplassen og langs nr.67-delen av denne

blokken skulle gras og andre planter få vokse fritt, uten inngrep av noen art. Året etter ble det etter enkeltes ønske sådd frø slik at det etter hvert kunne bli en naturlig blomstereng. Sommeren-22 ble de som klipper plenen bedt av Styret om å klippe i skråningen; Styret gikk utover sine fullmakter.

Med dette uttrykker jeg mistillit til Styret.

Med hilsen Knut E. Larsen, nr. 67.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se at vilkårene oppgitt i vedtaket fra 2022 er oppfylt, og at premissene for blomsterengen derav ikke er tilstede. Med dette kan ikke Styret se at det er overgått det vedtaket som ble fattet.

Styret skal forholde seg til følgende via våre vedtekter:

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.

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

Hvis dette stemmes for, så oppfatter Styret dette som misstillit mot Styret, og samtlige styremedlemmer vil da tre av.

Forslag til vedtak
Bedømming av Styret.

Sak 10
Avvikling av blomstereng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forutsetninger (hentet fra protokoll fra generalforsamling 2022): - Komiteen må bestå av minimum to medlemmer - Komiteen skal stå for alt stell av blomsterengen - Komiteen besørger innkjøp av frøposer. Utlegg dekkes av Lysehagan BRL. - Komiteen har adgang til å plante blomster, dette innebærer at det ikke er adgang til å plante buskvekster, trær, e.l. - På høsten skal komiteen klippe blomsterengen helt ned, rake og fjerne dette fra plenen

Styret fremmer forslag om avvikling av blomsterengen fordi forutsetningene ikke ble overholdt, og videre at det har skapt merarbeid for Styret. 1. Komiteen har kun bestått av ett enkelt medlem. Styret har etterspurt flere medlemmer, men det har blitt trenert av initiativtaker. 2. Initiativtaker har stått for stell av blomsterengen, men andelseiere har ved flere anledninger uttrykt misnøye med "blomsterengen" da det har vært for mye viltvoksende gress og blomstene har uteblitt. Styret har måttet minne om at det er komiteen som besørger stell, og at dette ikke er en styreoppgave. 3. På sensommeren måtte Styret fjerne to "treskudd" som tilsynelatende var plantet der. 4. På høsten ble det igjen uttrykt misnøye fra enkelte andelseiere da blomsterengen ikke var klippet ned. 5. Det har vært forsøk på å utvide blomsterengens område. Styret har i så måte måttet passe på blomsterengen gjennom hele vår- og sommersesongen. 6. Kommunikasjon med initiativtaker har vært særdeles vanskelig. På starten av sesongen ble det angitt størrelse på blomsterengen, men initiativtaker utvidet denne raskt. Deretter ble det gitt tydelig beskjed fra Styret om at det ikke skulle forekomme ytterligere utvidelser, men det ble igjen gjort forsøk på utvidelse.

All den tid Styret har brukt på å følge opp blomsterengen er tid som kunne vært brukt på mer presserende saker. Vi har ikke ubegrenset med tid å bruke på styresaker, og ettersom det har vært uttrykt misnøye har blomsterengen vært en sak som har måttet ta stor plass. Dersom det vedtas at blomsterengen videreføres og det fortsetter med utfordringer relatert til denne, må andre saker vike.

Å påta seg styreverv innebærer å følge opp det generalforsamlingen vedtar. Dette er sittende Styre innforstått med. Blomsterengen har skapt mye "støy" og det har vært

uttrykt mye misnøye fra andelseiere. Dette er årsaken til at vi fremmer forslag om avvikling av blomsterengen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for saken

Forslag til vedtak
Blomstereng avvikles og returnerer til plen

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Det er ønskelig å ha en viss kontinuitet i styret, og i år er samtlige verv til valg. For å hindre at dette skjer igjen, ønsker vi å ha ett styremedlem på ett år, og to medlemmer på 2 år.

Roller og kandidater

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

- Jompe Dehs-Thomas

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

- Trine Mossing Welo
- Truls Dahl

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

- Kjetil Lim Iversen

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

- Elisabeth Henriksen
- Heidi Mossing

Sak 12

Valgkomité

Styret ønsker å ha en valgkomite, og ettersom det er lite merarbeid for varamedlemmer, ønsker vi å benytte samme personer i denne rollen også.

Roller og kandidater

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

- Elisabeth Henriksen
- Heidi Mossing

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jompe Dehs-Thomas

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

- Kjetil Lim Iversen

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jompe Dehs-Thomas	Lysehagan 69
Styremedlem	Kjetil Lim Iversen	Lysehagan 65
Styremedlem	Matias Johannessen	Lysehagan 65
Styremedlem	Trine Mossing Welo	Lysehagan 75
Varamedlem	Randi Dalene Bjerke	Lysehagan 71
Varamedlem	Martine Schjærve	Lysehagan 67

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jompe Dehs-Thomas	Lysehagan 69
Varadelegert	
Matias Johannessen	Lysehagan 65

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon e-post lysehagan@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Lysehagan Borettslag
Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.
Lysehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948301644, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
10 753

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten ble kjøpt i 1959.

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

Lysehagan Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten, note 14, for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturering av balkongarbeid og brannslanger samt tilskudd fra Oslo Kommune.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at fasaderehabilitering har strukket seg over en lengre tidsperiode enn først antatt i tillegg til maling av oppganger som ikke var budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000 til større vedlikehold som omfatter drenering/rehabilitering av parkeringsplass. Beløpet er et foreløpig estimat.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysehagan Borettslag.

Lån
Lysehagan Borettslag har to lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lysehagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysehagan Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LYSEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 971 215**	**469 537**	**1 971 215**	**1 018 510**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-282 977	-8 575 725	644 820	-226 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	10 700 000	0	750 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-669 503	-622 598	-667 000	-507 000
Innsk. øremerk. bankkto		-225	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-952 705**	**1 501 677**	**-22 180**	**16 600**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 018 510**	**1 971 215**	**1 949 035**	**1 035 110**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 278 704	2 103 472
Kortsiktig gjeld	-260 194	-132 257
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 018 510**	**1 971 215**

LYSEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 495 764	2 193 136	2 434 000	3 003 000
Innbetalinger		90 356	37 500	0	0
Andre inntekter	3	54 110	271 092	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 640 230**	**2 501 728**	**2 434 000**	**3 003 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-27 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 670	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-80 005	-78 050	-76 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-12 613	-523 022	-10 000	-50 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	8	-1 195 329	-9 215 767	-300 000	-1 045 000
Forsikringer		-143 948	-124 939	-127 000	-159 000
Kommunale avgifter	9	-357 672	-309 575	-303 000	-423 000
Energi/fyring		-34 399	-27 906	-20 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 316	-230 142	-227 780	-235 000
Andre driftskostnader	10	-319 244	-304 945	-309 000	-327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 478 420**	**-10 908 286**	**-1 483 180**	**-2 449 400**
DRIFTSRESULTAT		**161 810**	**-8 406 558**	**950 820**	**553 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 435	6	0	0
Finanskostnader	12	-447 222	-169 173	-306 000	-780 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-444 787**	**-169 167**	**-306 000**	**-780 000**
ÅRSRESULTAT		**-282 977**	**-8 575 725**	**644 820**	**-226 400**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	0	-2 557 577
Udekket tap	-282 977	-6 018 148

LYSEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 191 100	8 191 100
Tomt		489 059	489 059
Miljøbankkonto, øremerket		45 252	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 725 411**	**8 680 159**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		253 187	63 749
Driftskonto OBOS-banken		1 022 650	2 036 845
Sparekonto OBOS-banken		2 866	2 842
SUM OMLØPSMIDLER		**1 278 704**	**2 103 472**
SUM EIENDELER		**10 004 115**	**10 783 631**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	14	-6 301 125	-6 018 148
SUM EGENKAPITAL		**-6 296 925**	**-6 013 948**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 517 019	16 186 522
Borettsinnskudd	16	478 800	478 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	45 027	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 040 846**	**16 665 322**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		256 666	130 572
Påløpte renter		3 528	1 685
SUM KORTSIKTIG GJELD		**260 194**	**132 257**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 004 115**	**10 783 631**
Pantstillelse	18	17 177 400	17 177 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023
Styret i Lysehagan Borettslag

Jompe Dehs-thomas /s/ Kjetil Lim Iversen /s/ Matias Johannessen /s/

Trine Mossing Welo /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 394 672
Strøm elbil	94 800
Kapitalutgifter	3 600
Eiendomsskatt	2 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 495 764**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 500
Tilskudd Klimaetaten	50 610
SUM ANDRE INNTEKTER	**54 110**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 613
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 613**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-12 500
Hovedentreprenør I, Oslo Murmesterbedrift AS	-646 352
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-658 852**
Drift/vedlikehold bygninger	-374 705
Drift/vedlikehold VVS	-28 993
Drift/vedlikehold elektro	-51 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 758
Kostnader dugnader	-9 879
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 195 329**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 696
Vann- og avløpsavgift	-241 484
Feieavgift	-7 268
Renovasjonsavgift	-106 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-357 672**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 826
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 315
Driftsmateriell	-5 688
Vaktmestertjenester	-82 571
Renhold ved firmaer	-81 564
Snørydding	-34 520
Gressklipping	-65 580
Andre fremmede tjenester	-662
Andre kontorkostnader	-1 977
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-90
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-319 244**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 186
Renter av sparekonto i OBOS-banken	249
SUM FINANSINNTEKTER	**2 435**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-150 820
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-241 535
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 732
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 135
SUM FINANSKOSTNADER	**-447 222**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1963	2 284 600
Tilgang 1994	5 906 500
SUM BYGNINGER	**8 191 100**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.10/bnr.753
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2020	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere	418 220	
Nedbetalt i år	268 882	
		-5 212 898
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-5 010 000	
Nedbetalt tidligere	-5 605 398	
Nedbetalt i år	311 277	
		-10 304 121
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2020	-350 000	
Nedbetalt tidligere	260 656	
Nedbetalt i år	89 344	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 517 019**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-478 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-478 800**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtilta	-45 027
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-45 027**

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

Borettsinnskudd	478 800
Pantelån	15 517 019
TOTALT	**15 995 819**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 191 100
Tomt	489 059
TOTALT	**8 680 159**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Innhentet tilbud på maling av oppganger, fulgt opp arbeidene.
- Innhentet tilbud fra 3 aktører for utebelysning og i oppganger. Prøvemontering fra 2 aktører Følge opp arbeid med valgt aktør, samt reklamasjon på en av lampene. Elektriker vil også rette avvik avdekket på HMS-runde.
- Innhente dokumentasjon og informasjon som gjelder parkeringsplassen og problemet som har oppstått rundt overvannskum/sandfang. Møte med PBT (vaktmester) ifm. suge-/spylebil, møte takstmann ifm. innmeldt forsikringssak. Mye "gravearbeid" i gamle papirer, samt mailkorrespondanse og utallige telefoner med Oslo Kommune Plan- og bygningsetat, Oslo Kommune Vann- og avløpsetat, aktører som var involvert i arbeidene i 2004/2005 (totalentreprenør, underleverandører), advokat, tidligere styremedlemmer. Dette for å kartlegge hva som har vært gjort, hva vi mangler, våre rettigheter og hvem som hadde/har ansvaret for at overvannskummen ikke er koblet til kommunens overvannsledning slik Oslo kommune ved søknad før arbeidene ble igangsatt i 2005 krevde.
- Fulgt opp mislighold av vaktmesteravtale. Møte med PBT og gjennomgang av avtale. Dette må følges opp videre.
- Følge opp gjenstående avvik fra balkongrehabilitering. Avtale med OBOS Prosjekt og Oslo Murmesterbedrift AS var at avvik skulle rettes og arbeidene ferdigstilles i løpet av våren og sommeren 2022. De har utsatt og unnlatt å møte opp, dette har resultert i at det fortsatt gjenstår mye arbeid. Styret har fortløpende fulgt opp nye avvik. Jobber fortsatt for å få spikret en dato for når avviksretting skal starte opp våren 2023.
- Arrangert 2 dugnader.
- Kjøpt inn trillebår.
- Kjøpt inn bark og fordelt i flere hekker på eiendommen.
- Tømt bomberom for møbler som en del av sikkerhetsvurdering og HMS i forhold til brannfare.
- Kontakt med Oslo Politidistrikt vedrørende guttegjeng som gjorde hærverk i hagen, samt oppfølging med andre i nabolaget som har opplevd det samme.
- HMS kontroll, samt løpende oppfølging av HMS.
- Fulgt opp blomstereng, herunder fjernet to tilvoksende treskudd og sørget for at den ikke ble utvidet da dette ble forsøkt.
- Innhentet tilbud fra OBOS OpenNet og reforhandlet avtale med Telia. Holdt "dialog" med beboere for å finne beste løsning for flertallet i borettslaget.
- Fjernet tre ved nr. 67 for å bevare grunnmuren.
- Utskifting av vannfilter i samtlige blokker, fulgt opp da det ble bestilt feil filtre av rørlegger og leverandør ikke kom tilbake til oss etter dette. Oppfølging i ettertid da trykket i rør var feil.
- Meldt inn beskjæring av trær til Oslo kommune Bymiljøetaten fordi de var til hinder for gatelysene på borettslagets område, eksempelvis mellom nr. 65 og 67.
- Møte med ny OBOS rådgiver for å introdusere borettslaget.
- Utarbeidet budsjett for 2023, samt løpende vurderinger rundt den økonomiske situasjonen gjennom året.
- Fulgt opp forsøk på innbrudd i nr. 71.
- Inspeksjon av hull under inngangsparti i nr. 73. Det har oppstått lignende hulrom under flere av inngangspartiene. Dette er vurdert til ikke å være prekært da

bygningsmasse ikke er påvirket og inngangspartiene ikke siger. Utbedring kan vente til drenering utføres, jamfør vedlikeholdsnøkkel av 2019.
- "Pyntet til jul".
- Fulgt opp "OBOS gir tilbake – Grønt ansvar". Ved overlevering av rehabiliteringsprosjektet januar 2022 fikk vi vite om denne ordningen som gjelder tilskudd OBOS gir til rehabilitering. Et av kravene er at det må søkes etter kontrakt er signert, men før arbeidene igangsettes. Styret visste ikke om denne ordningen og kunne følgelig heller ikke søke på den. Borettslaget kunne fått en betydelig sum (kr. 1 800 000). Vi jobber med å få dette tilskuddet grunnet manglende informasjon fra daværende OBOS rådgiver og OBOS prosjektleder.
- Fulgt opp en av pipene som forårsaker stor sjenanse. Innhentet tilbud på arbeid, undersøker alternativer. Kommunikasjon med OBRE. Denne saken ser vi av tidligere styremøter at ble meldt inn for flere år siden, utbedring ble satt på vent i påvente av Vedlikeholdsnøkkel. Da denne forelå, ble ikke saken gjenopptatt av tidligere styre.
- Begynt digitalisering av gamle styredokumenter.
- Gjennomgang av, og opprydding i, aktive kontrakter på Styrerommet (plattformen styret jobber via). Jobbet med å få oversikt over hvilke avtaler borettslaget har.
- Styremøter samt løpende dialog mellom styremedlemmer om store og små saker som meldes inn og/eller avdekkes.
- Hold beboere oppdatert om pågående saker via Vibbo.
- Fulgt opp innkomne saker: eksempelvis innspill om sykkelbod, møbelrom og bruk av disse, spørsmål ved kjøp og salg av leiligheter, o.l.
- Følger opp potensiell fare for skadedyr i kjelleranlegg. Det har blitt meldt om observasjon av dette i en av blokkene, vi ser av styreprotokoller at dette også ble meldt inn for noen år siden.
- Leid løvblåser på høsten og fjernet løv fra gangveier på eiendommen.
- Gravd frem kumlokk i hage (Pålagt fra vann- og avløpsetaten)
- Fulgt opp fasadeplater med potensielt innhold av asbest (dette inneholdt IKKE asbest) i langblokken.
- Ryddet bomberom i kjellere for brennbart materiale + generell opprydding av fellesareal i kjelleområde.

Nestleder sa fra seg sitt verv 23. november 2022, styret har derfor fungert med tre styremedlemmer etter dette. VI vurderte det som lite hensiktsmessig å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å fylle denne plassen da dette antagelig først ville bli avhold på starten av året i 2023, rett før ordinær generalforsamling som avholdes på våren.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658609. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

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.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskifting av alle utvendige og innvendige lys	
2022	Maling av oppganger	
2021 202x	Balkongrehabilitering	Rehabilitering av balkonger og vinduer
2020 - 2020	Etablert el-bil ladere	
2015 - 2015	Rep. defekt kloakkrør i nr. 75	
2014 - 2014	Skifte av calling anlegg	
2009 - 2009	Oppgradering av kabel-tv-anlegget (Get)	Digital-tv, bredbånd, og mulighet for internettelefoni
2008 - 2009	Våtromsrehabilitering	Skifte av rørstammer, oppussing av samtlige bad
2007 - 2007	Oppgradering av uteareal og lekeplass	
2006 - 2006	Større vedlikeholdsarbeid	Utvendig/innvendig malerarbeid av inngangsparti, balkonger, oppganger og alt utvendig treverk.
2005 - 2005	Utvidelse av parkeringsareal i 2005	
2005 - 2005	Skifte av calling anlegg	
2004 - 2004	Tak	Omtekking av tak, takrenner, nedløp samt nye pipebeslag
2003 - 2003	Utbedring av piper	
2001 - 2001	Elektrisitet	Nye hovedtavler, nye sikringsskap samt omtrekking av ledninger i leilighetene
1999 - 1999	Kjellerdører og ringepanel	
1996 - 1996	Opprustning av lekeplass	
1994 - 1995	Oppusning av samtlige oppganger.	
1994 - 1995	Ny utebelysning	
1991 - 1992	Større rehabilitering.	Etterisolering av alle yttervegger med ny teglfasade, utbedring av drenering av langblokka (71/73/75), nye balkonger,

		opprusting av uteareal, asfaltering og legging av kantstein
1986 - 1986	Skiftet vinduer og balkongdører	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 11.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.23
Selskapsnummer: 129 **Selskapsnavn:** Lysehagan Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Godkjent

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Valg av protokollvitner

Heidi Mossing og Kai Hafr er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Husordensreglene - saker til Styret må komme skriftlig

Alle saker som skal behandles av Styret må meldes skriftlig fra beboer til Styret via Vibbo eller e-post

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Klager over brudd på Husordensreglene

Det forutsettes at beboere i første omgang tar opp uoverensstemmelser seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, skal klage til Styret fremsettes skriftlig.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring i Husordensreglene om mating av småfugl

«Fôring av småfugl er tillatt på egen balkong, under forutsetning av at mating foregår i forsvarlige beholdere. Beboere må ikke legge mat til fugl, ekorn eller andre dyr direkte på bakken eller balkongen.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 9 Det motsatte av demokrati.

Bedømming av Styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Avvikling av blomstereng

Blomstereng avvikles og returnerer til plen

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jompe Dehs-Thomas

Styremedlem (2 år) (kun 2 skal velges)

☐ Trine Mossing Welo

☐ Truls Dahl

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

☐ Kjetil Lim Iversen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elisabeth Henriksen

☐ Heidi Mossing

Sak 12 Valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Elisabeth Henriksen

☐ Heidi Mossing

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Jompe Dehs-Thomas

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Kjetil Lim Iversen

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

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Lysehagan Borettslag

Organisasjonsnummer: 948301644
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. april kl. 09:00 til 14. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Rådgiver fra Obos, Anders Nicolai Trætteberg, foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Mossing og Kai Hafr er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Styrets innstilling

I forbindelse med flere saker har styremedlemmer måttet være tilstede i sin arbeidstid for å møte leverandører som ikke har anledning til å møte utenfor "normal" arbeidstid. Det har vært flere saker enn forespeilet, og hva som ansees å være normalt for et verv.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Husordensreglene - saker til Styret må komme skriftlig

Styret behandler saker på veiene av beboere i borettslaget. For at Styret skal kunne følge opp og ha orden i sakene, må dette kunne dokumenteres. Styret ønsker derfor at alle saker som skal behandles av Styret må leveres skriftlig til styret, via Vibbo eller til Styrets e-post: lysehagan@styrerommet.no

Dette for at saker som oppstår har blitt dokumentert, og at vi kan spore opp datoer og innspill og at ikke informasjon går tapt muntlig, "over en prat".

I frykt for at det blir flere kanaler i sosiale medier, ønsker vi også å begrense oss til de kanalene som er brukt av Styret, Vibbo og styremailen. Facebook er eksempelvis ikke en av disse kanalene.

Ønsket ordlyd i Husordensreglene (under ALMINNELIGE BESTEMMELSER, som punkt.10):
Alle saker som skal behandles av Styret må meldes skriftlig fra beboer til Styret via Vibbo eller e-post

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for saken

> **Forslag til vedtak:**
> Alle saker som skal behandles av Styret må meldes skriftlig fra beboer til Styret via Vibbo eller e-post
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Klager over brudd på Husordensreglene

Det er viktig å påpeke at Styret kun er beboere utvalgt av Generalforsamlingen for å holde borettslaget i gang. Det er derfor viktig at eventuelle brudd på Husordensregler i første omgang tas mellom beboere. Styret kan bistå som en upolitisk part i situasjoner hvor kommunikasjon mellom beboere ikke fungerer.

Ønsket ordlyd i Husordensreglene (under ALMINNELIGE BESTEMMELSER, som punkt.11):
Det forutsettes at beboere i første omgang tar opp uoverensstemmelser seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, skal klage til Styret fremsettes skriftlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for saken

> **Forslag til vedtak:**
> Det forutsettes at beboere i første omgang tar opp uoverensstemmelser seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, skal klage til Styret fremsettes skriftlig.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring i Husordensreglene om mating av småfugl

Fremmet av: Kjersti Berre

Husordensreglene ble i fjor endret slik at det nå er et totalforbud for all mating av småfugl.

Dagens ordlyd: **«Det er ikke lov å mate fuglene på borettslagets område, dette gjelder både grøntareal og egne balkonger.»**

Forslaget til ny ordlyd: **«Fôring av småfugl er tillatt på egen balkong,under forutsetning av det gjøres fra forsvarlige beholdere. Beboere må aldri legge mat til fugl eller ekorn direkte på bakken eller balkongen.»**

Litt informasjon om sammenhengen mellom fuglemating og rotter/mus.

Det er lett å forstå frykt og ubehag Jeg kan forstå at ønsket om et forbud springer ut av en sterk frykt hos de fleste for å ha rotter og mus i nærheten. Et absolutt forbud mot noe, er imidlertid det sterkeste virkemiddelet som et borettslag har, og må derfor være basert på nyansert faktakunnskap om saken, ikke frykt. Ingen ønsker å bidra til å øke rotte/musebestanden i nærmiljøet, heller ikke jeg. Et absolutt forbud mot noe, er imidlertid det sterkeste virkemiddelet som et borettslag har, og må derfor være basert på nyansert faktakunnskap om saken, ikke frykt.

Bakgrunn for og fakta i denne saken er:

Ja, **ubeskyttet uforsvarlig mating** av småfugl kan blir også mat for dyr som vi ikke ønsker, nemlig by-duer, måker, skjærer, ekorn, rotter og mus, smågnagere og andre skadedyr. Ingen bør derfor legge fuglefrø eller matrester direkte på bakken, balkongen eller fuglebrett. Mange har ikke nok informasjon, og det det skjer dessverre mye uforsvarlig uvettig mating av fugl blant annet i Oslos parker. Det er heller ikke godt nok også uklokt å henge ut fuglenek eller ubeskyttede meisekuler. Fugleforet vil i disse tilfellene ikke bare være til glede for småfugl, men også for større fugler som kan forsyne seg av maten og så slippe matrester på bakken i flukt. Dermed Og dermed får gnagere tak i maten. Denne måten å mate fugler på må selvsagt unngås. God sikring av frø og fugleför bidrar ikke til muse og rotteplage.

Siden ca 1970 har bestanden av småfugl i Norge (dompap, bokfink, meis, rødstrupe, kjernebiter, trekkfugler, stillitser osv), vært i drastisk nedgang globalt, og også i Norge. Også her langs Lysakerelven er det kamp om plass og fòr. Årsaken til nedgangen i fuglebestanden i tettbygde strøk er kompleks: Det blir stadig færre grøntområder/ hvileplasser for trekkfugler, mindre tilgang på fòr, mer bebyggelse og vei, flere katter m.m. Det er dårlige kår for at nye kull overlever. (mere informasjon hos birdlife.no – tidligere Norsk Ornitologisk Forening).

Mennesker som liker å observere og høre sangen til småfugl, bør bidra til at artene overlever. Vinterfôring er et av flere virkemiddlerel.

Det er helt avgjørendeviktigbare å bruke sikrede og **forsvarlige beholdere for å mate småfugl**. Beholdere for frø, nøtter eller meiseboller må være lukket med et eller flere lag netting, slik at det bare er småfugl som får tak i maten. Mange beholdere har også et ekstra gjerde mot hakkespett. Forsvarlige fuglematere kan kjøpes i mange butikker, Maxbo, Felleskjøpet m.fl. «Forings-automater med vern» kan også bestilles hos SkadedyrButikken.no.

Jeg ønsker at vi kan bli flere som kan ha glede av etglede seg over et fortsatt mangfoldig fugleliv her langs elva, vinter og vår. Også fra stuevinduet. Jeg holder ikke hund eller katt, men har hatt interesse for fugl i hele mitt voksne liv. Ta gjerne direkte kontakt med meg for å diskutere fugl eller , eller for tips om forsvarlig fôring.

Jeg vil oppfordre beboerne til å revurdere det strenge totalforbudet i husordensreglene mot all mating av småfugl.

Styrets innstilling
Styrets stilling til dette er at dagens ordlyd bør forbli.

Styret har krav til å beskytte byggemassen, og da det er aktivitet med smågnagere i området er det av den grunn ikke ønskelig å ha mating på tomten. Styret mener at "forsvarlige beholdere" er for vagt, og lurer på hvordan dette skal vurderes av Styret ved en tvist. Vi ligger også rett inntil Lysakerelven som har rikt dyreliv og tilgang på det fugler og gnagere måtte ønske.

Vår leverandør på bekjempelse av skadedyr, Rentokil, kom med sterk anbefaling om å stoppe mating av fugler før forbudet ble vedtatt. De har ikke endret stilling til dette.

Det er også beboere som ikke ønsker avføring fra fugler på sine balkonger, noe som dessverre er en direkte konsekvens av mating av fugler.

Etter å ha forhørt oss med borettslag ved siden av oss, har også de innført forbud mot mating fra balkonger av samme grunn, og inkludert dette i sine Husordensregler.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Det motsatte av demokrati.

Fremmet av: Knut Larsen

Før sommeren-21 ble det vedtatt på generalforsamlingen at det i skråningen ved snuplassen og langs nr.67-delen av denne

blokken skulle gras og andre planter få vokse fritt, uten inngrep av noen art. Året etter ble det etter enkeltes ønske sådd frø slik at det etter hvert kunne bli en naturlig blomstereng. Sommeren-22 ble de som klipper plenen bedt av Styret om å klippe i skråningen; Styret gikk utover sine fullmakter.

Med dette uttrykker jeg mistillit til Styret.

Med hilsen Knut E. Larsen, nr. 67.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se at vilkårene oppgitt i vedtaket fra 2022 er oppfylt, og at premissene for blomsterengen derav ikke er tilstede. Med dette kan ikke Styret se at det er overgått det vedtaket som ble fattet.

Styret skal forholde seg til følgende via våre vedtekter:

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.

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

Hvis dette stemmes for, så oppfatter Styret dette som misstillit mot Styret, og samtlige styremedlemmer vil da tre av.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **1**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Avvikling av blomstereng

Forutsetninger (hentet fra protokoll fra generalforsamling 2022): - Komiteen må bestå av minimum to medlemmer - Komiteen skal stå for alt stell av blomsterengen - Komiteen besørger innkjøp av frøposer. Utlegg dekkes av Lysehagan BRL. - Komiteen har adgang

til å plante blomster, dette innebærer at det ikke er adgang til å plante buskvekster, trær, e.l. - På høsten skal komiteen klippe blomsterengen helt ned, rake og fjerne dette fra plenen

Styret fremmer forslag om avvikling av blomsterengen fordi forutsetningene ikke ble overholdt, og videre at det har skapt merarbeid for Styret. 1. Komiteen har kun bestått av ett enkelt medlem. Styret har etterspurt flere medlemmer, men det har blitt trenert av initiativtaker. 2. Initiativtaker har stått for stell av blomsterengen, men andelseiere har ved flere anledninger uttrykt misnøye med "blomsterengen" da det har vært for mye viltvoksende gress og blomstene har uteblitt. Styret har måttet minne om at det er komiteen som besørger stell, og at dette ikke er en styreoppgave. 3. På sensommeren måtte Styret fjerne to "treskudd" som tilsynelatende var plantet der. 4. På høsten ble det igjen uttrykt misnøye fra enkelte andelseiere da blomsterengen ikke var klippet ned. 5. Det har vært forsøk på å utvide blomsterengens område. Styret har i så måte måttet passe på blomsterengen gjennom hele vår- og sommersesongen. 6. Kommunikasjon med initiativtaker har vært særdeles vanskelig. På starten av sesongen ble det angitt størrelse på blomsterengen, men initiativtaker utvidet denne raskt. Deretter ble det gitt tydelig beskjed fra Styret om at det ikke skulle forekomme ytterligere utvidelser, men det ble igjen gjort forsøk på utvidelse.

All den tid Styret har brukt på å følge opp blomsterengen er tid som kunne vært brukt på mer presserende saker. Vi har ikke ubegrenset med tid å bruke på styresaker, og ettersom det har vært uttrykt misnøye har blomsterengen vært en sak som har måttet ta stor plass. Dersom det vedtas at blomsterengen videreføres og det fortsetter med utfordringer relatert til denne, må andre saker vike.

Å påta seg styreverv innebærer å følge opp det generalforsamlingen vedtar. Dette er sittende Styre innforstått med. Blomsterengen har skapt mye "støy" og det har vært uttrykt mye misnøye fra andelseiere. Dette er årsaken til at vi fremmer forslag om avvikling av blomsterengen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for saken

> **Forslag til vedtak:**
> Blomstereng avvikles og returnerer til plen
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Det er ønskelig å ha en viss kontinuitet i styret, og i år er samtlige verv til valg. For å hindre at dette skjer igjen, ønsker vi å ha ett styremedlem på ett år, og to medlemmer på 2 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jompe Dehs-Thomas (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jompe Dehs-Thomas

Styremedlem (2 år) (2 år)
Følgende ble valgt:
Truls Dahl (29 stemmer)
Trine Mossing Welo (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Truls Dahl
Trine Mossing Welo

Styremedlem (1 år) (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjetil Lim Iversen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Lim Iversen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Falck (22 stemmer)
Heidi Mossing (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Henriksen
Heidi Mossing

12. Valgkomité

Styret ønsker å ha en valgkomite, og ettersom det er lite merarbeid for varamedlemmer, ønsker vi å benytte samme personer i denne rollen også.

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Falck (24 stemmer)
Heidi Mossing (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Henriksen
Heidi Mossing

13. 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:
Jompe Dehs-Thomas (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jompe Dehs-Thomas

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjetil Lim Iversen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Lim Iversen

Møteleder: Anders Nicolai Trætteberg /s/
Protokollfører: Anders Nicolai Trætteberg /s/
Protokollvitne 1: Heidi Mossing /s/
Protokollvitne 2: Kai Hafr /s/

HUSORDEN

for

Lysehagan Borettslag

Revidert 11.04.2023

BESKYTTET

Lysehagan Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskapet – ikke OBOS – eier bygningene og eiendommen.

Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige. Det er også borettslaget selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshaverne, har en i denne «husorden» gitt enkle regler som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører ved oppslag, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husorden.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. I trapperom skal det ikke settes barnevogner, sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Slikte ting bør fortrinnsvis plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjellerbod. Barnevogner og hjelpemidler for funksjonshemmede er unntatt fra denne reglen, dersom beboerne i oppgangen er enige.
2. Sykling er ikke tillatt på plenene.
3. Det er ikke tillatt å riste tepper, tøy eller sengeklær ut over veranda og vinduer eller i trappeoppgang.
4. Flaggstenger, antenner, inklusive parabolantenner, markiser, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret, og bare på en slik måte de ikke er til sjenanse for naboene.
5. Inngangsdører og dører til kjeller og vaskeri skal alltid være låst.
6. Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs.
7. All bruk av bart lys og ild, samt oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin og lignende), samt gasser (propan og lignende), er forbudt i kjeller og fellesrom.
8. Grilling på verandaer er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
9. Oppskyting av raketter er forbudt på borettslagets eiendom.
10. Alle saker som skal behandles av Styret må meldes skriftlig fra beboer til Styret via Vibbo eller e-post.

RO I LEILIGHET OG OPPGANG

1. Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
2. Boring og banking samt høy musikk, er kun tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager, mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager og er ikke tillatt på søndager og helligdager.
3. All lek og støyende atferd i oppgangen og kjellere er forbudt. Privat ervervsvirksomhet som medfører støy og sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.
4. Alle beboere oppfordres til å vise hensyn til hverandre.

DYREHOLD

Det er tillatt å ha husdyr boende i borettslaget dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Det må søkes styret for å få ha husdyr, og før søknaden

BESKYTTET

sendes styret, skal søkeren få bekreftelse (muntlig eller skriftlig) fra beboere/andelseiere i egen oppgang om at dyreholdet ikke er til ulempe for dem.

BESKYTTET

SØPPEL OG RENHOLD

1. Nedkastlukene skal ikke brukes. Aviser og annet papir og papp og drikkekartonger skal ikke kastes i søppelkassene, men i egne beholdere merket PAPIR. All søppel skal pakkes inn før den legges i søppelkassene.
2. Glass og metallgjenstander skal ikke kastes i søppelkassene, men legges i Oslo kommunes returpunkter. Spesialavfall leveres på gjenbruksstasjoner, hvitevarer leveres til forretninger der de er kjøpt.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

1. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
2. Det må ikke luftes i kjeller slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.
3. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

PARKERING

1. Parkering av biler og andre kjøretøyer skal skje i henhold til skilting.
2. Biler som ikke er i kjørbar stand (uten skilter, synlig defekte etc.) skal ikke parkeres på borettslagets område.
3. Større motorkjøretøyer (lastebiler etc.) skal ikke parkeres på området.
4. Campingvogner, tilhengere etc. skal ikke hensettes på borettslagets område.
5. All kjøring på borettslagets områder skal skje med forsiktighet.
6. Andelseiere som disponerer fast parkeringsplass har ansvar for å rydde egen parkeringsplass for snø.

FRAMLEIE AV LEILIGHET

1. Framleie må godkjennes av styret.
2. Framleieren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans framleier påfører borettslaget eller dets medlemmer.

OMBYGGING AV LEILIGHET

Ombygging av leilighet og/eller installering må godkjennes av styret. Alt vedlikehold, for eksempel restaurering av bad og elektrisk anlegg, skal følge de til enhver tid gjeldende forskrifter.

FELLES GRØNTANLEGG

Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved blant annet å be barna følge ordensreglene. Det er ikke lov å mate fuglene på borettslagets område, dette gjelder både grøntareal og egne balkonger.

BESKYTTET

Vedtekter

for Lysehagan borettslag org nr 948301644

vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.06.06. Endret på ordinær generalforsamling 19.04.22.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

BESKYTTET

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

BESKYTTET

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

BESKYTTET

(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.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

(9) Det er ikke lov å legge fastlimte fliser på balkongene.

(10) Eventuelt eget gulvdekke på balkong som kan redusere klaring til toppen av rekkverk, legges på eget ansvar.

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

BESKYTTET

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år 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.

BESKYTTET

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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

BESKYTTET

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

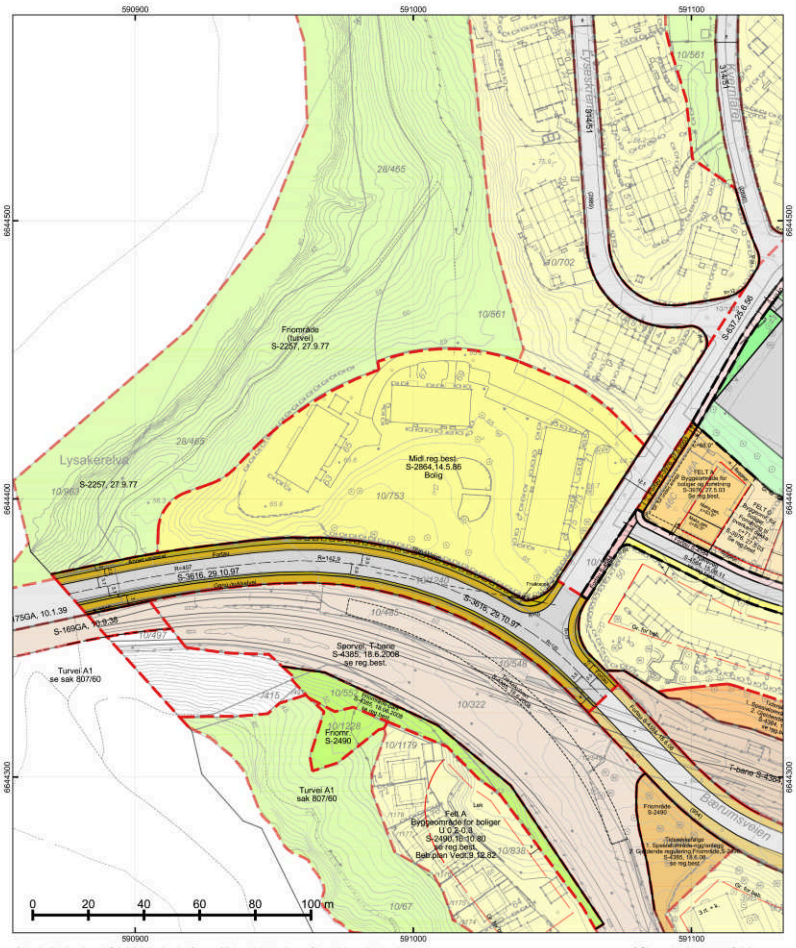
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128047/ 86486918
Deres ref.: 41799/ FREDVENT
Adresse: LYSEHAGAN 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/753

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

BESKYTTET

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

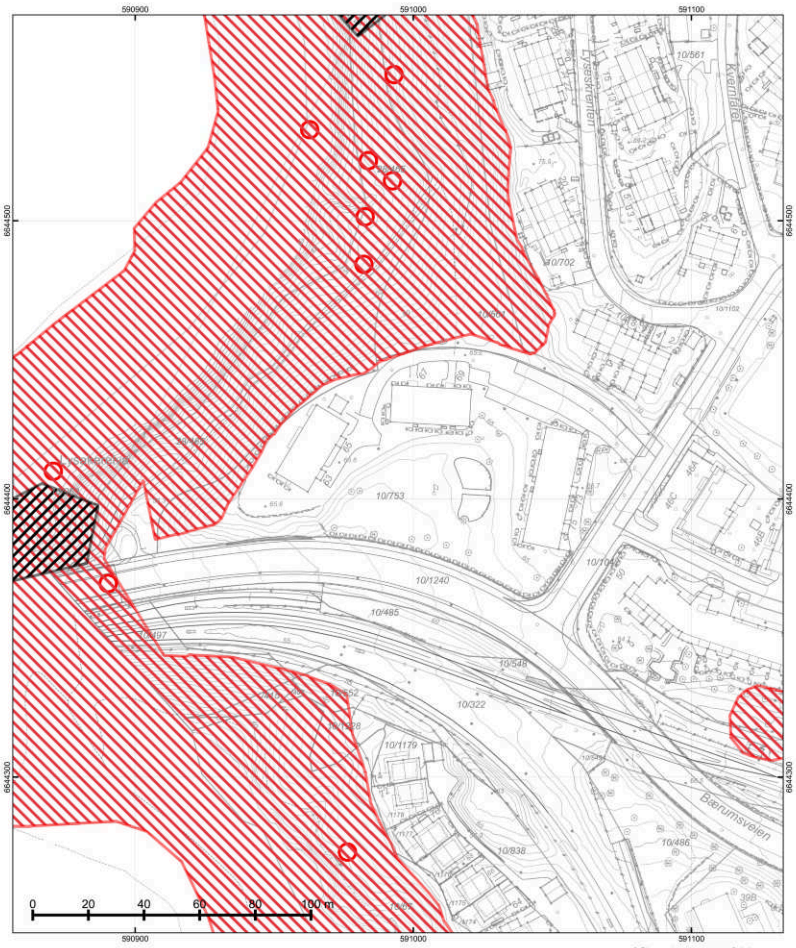
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 961 - Regulert kommunegrense
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

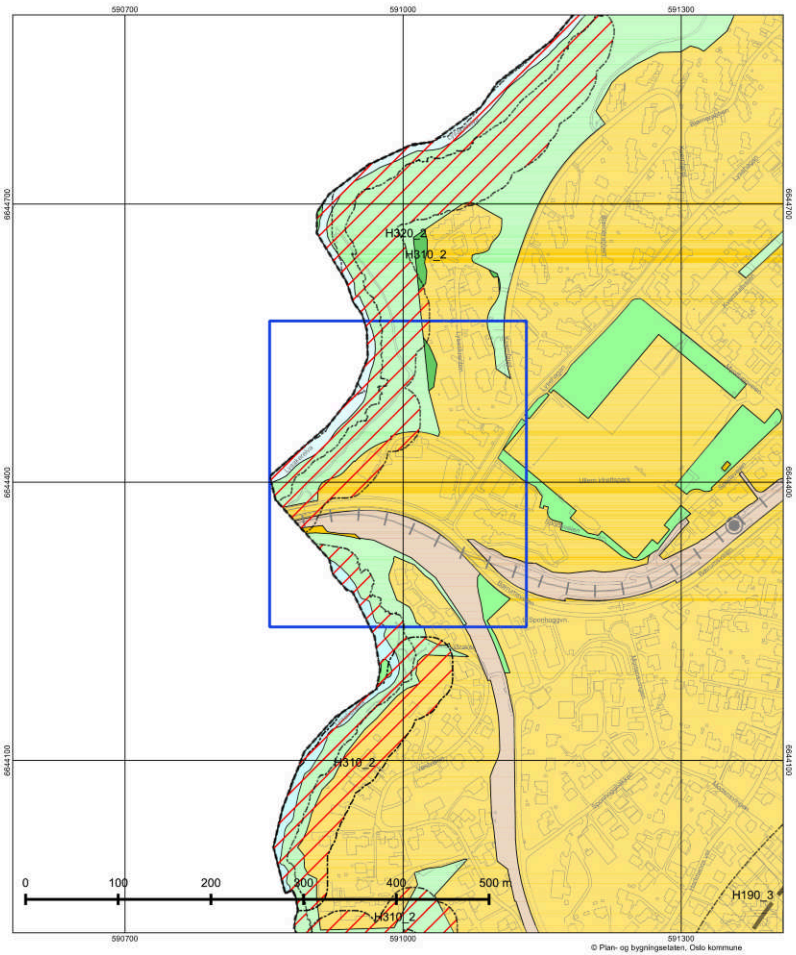
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128047/ 86486918
Deres ref.: 41799/ FREDVENT
Adresse: LYSEHAGAN 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/753

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 14.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128047/86486918
Deres ref.: 41799/ FREDVENT

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fredrik Venturelli
LYSEHAGAN 63

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486918
7687094

Vår ref (Saksnr):

Dato: 14.03.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 753

Vi viser til bestilling av 20240314 for LYSEHAGAN 63.

GNR. 10 BNR. 753

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.06.1960.

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

9124 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

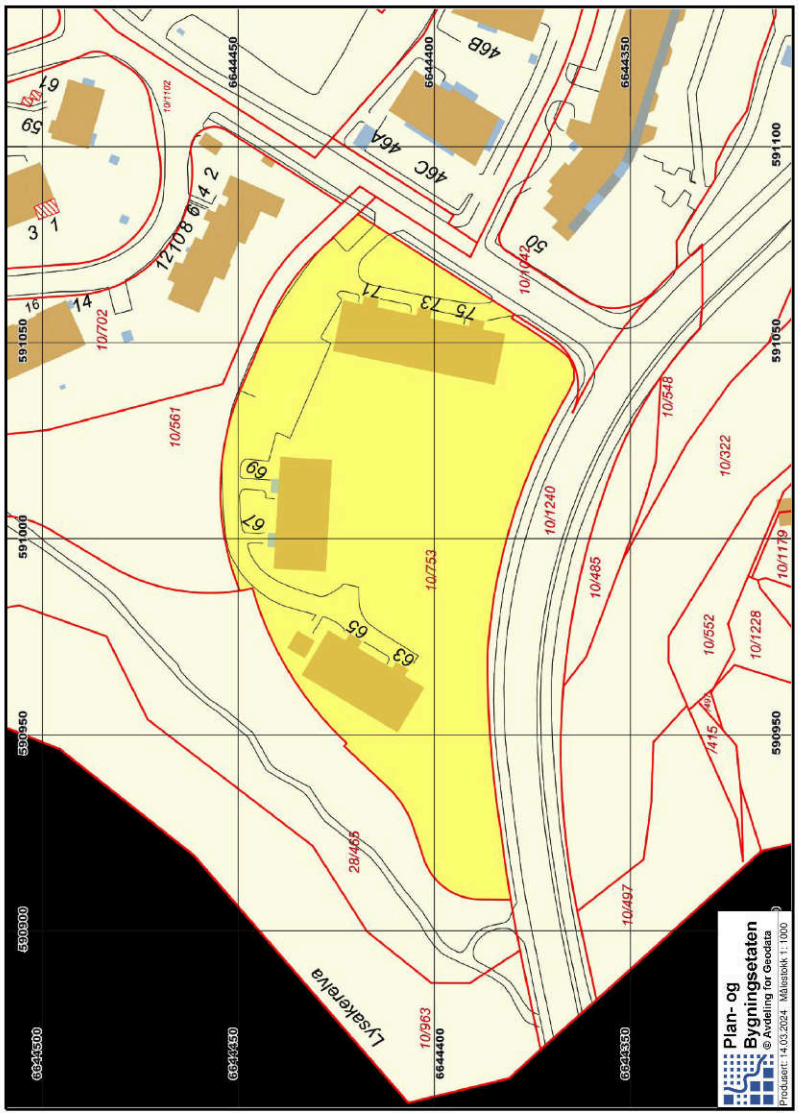
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Notater

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	**8.250 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 19240133
Adresse: Lysehagan 71, 0383 Oslo
Betegnelse: Gnr. 10, Bnr. 753, andelsnr. 33 i Lysehagan borettslag, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Schala & Partners avd. Sagene Tlf: 21676665 ed@schalapartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 19.03.2024 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

SCHALA & PARTNERS

partners.no