

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Aslakveien 20C
0753 OSLO
Gnr./Bnr.: 11/625
Oslo kommune

Rapportdato: 13.04.2026
Befaringsdato: 09.04.2026
Referansenummer: 15081172

Areal

Leilighet
Bruksareal: 75 m² (BRA-i: 64 m²)

Totalt bruksareal: 75 m² (BRA-i: 64 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.04.2026
Referansenummer	15081172
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0098
Hjemmelshaver/selger	Thomas Kleivenes
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Thomas Kleivenes
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	13.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Aslakveien 20C
Postnummer/sted	0753 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	11/625
Andelsnr.	101
Borettslag / Sameie	LERKESPORE BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 3912 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet brostein, lekeplass, plenarealerog andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert videoporttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2023. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran (taket er ikke besiktiget under befaringstidspunktet). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse EI60 og lydklasse R"w 40dB. Heve-skyvedør og vinduer med tre-lags glass og karmer av treverk. Utvendig kledd med metallplater.Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming med elekstriske varmekabler på bad og radiator på stue/kjøkken.

Boligen inneholder

Entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og to soverom. Utgang fra stue til terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

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.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	64			64	10
	Entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og to soverom				Terrasse
Underetasje		6		6	
		Bod			
Kjelleretasje		5		5	
		Bod			
SUM	64	11		75	10
	Total bruksareal: 75 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer to boder ved felles bodområde fordelt på underetasje og kjelleretasje. Innvendig adkomst via felles parkeringskjeller og tilkomst via felles bodområder. Bodene er målt opp til 5m2(BRA-e) og 6m2(BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 8.4.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk samsvarserklæring for nyanlegg datert 29.6.2023.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallsfunksjon. Dusjdører av glass. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Halvøy. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Komfyrvakt. Ventilator mellom overskap. Slett malt flate over kjøkkenbenk. Stikkontakter på vegger. Benkeskapsbelysning under overskap. Stekeovn og oppvaskmaskin under benk. Kjøleskap med frysedel i høyskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk lekkasjestopper. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern. Oppvarming med radiator på stue/kjøkken og varmtvann tilknyttet felles varmesentral. Fordelerskap for vannbåren varme og rør-i-rør med stoppekraner plassert på vegg ved entré. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert utenfor boenhet. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Nedsenket himling med downlights ved entré. Slette innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1.etasje	
TG 1	1.etasje	På soverom tiliggende entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse EI60 og lydklasse R"w 40dB. Heve-skyvedør og vinduer med tre-lags glass og karmer av treverk. Utvendig kledd med metallplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Utebelysning med stikkontakter.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet at disse er skjult, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

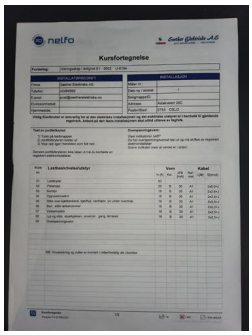
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.


nelfo

Kursfortegnelse



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

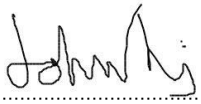
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Aslakveien 20C, 0753 OSLO

08 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Aslakveien 20C	Aslakveien 20C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1. juni 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Kleivenes, Thomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Thomas Kleivenes	**2026-04-08**

Identification

Thomas Kleivenes

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Thomas Kleivenes	08/04-2026 20:56:48	BankID OIDC High

Aslakveien 20C

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Røa næringspark Linje 1N, 46	3 min 0.3 km
Røa Linje 2	13 min 1.1 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.7 km

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

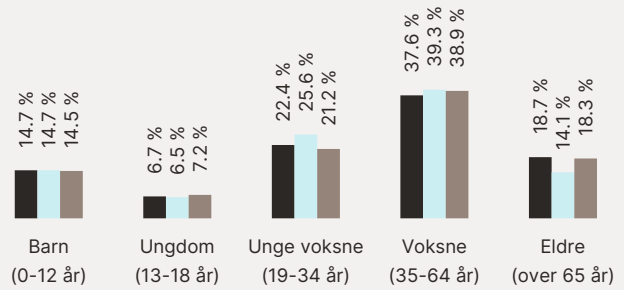
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 ... 58 barn	9 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-... 51 barn	10 min 0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Røa Næringspark PostNord	1 min 0.1 km
Joker Rustad Ullern PostNord, søndagsåpent	6 min 0.4 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

Støynivået
Lite støynivå 90/100

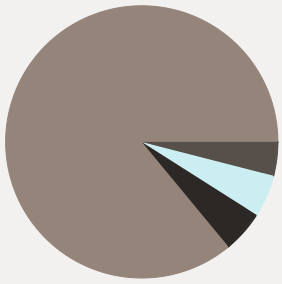
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Sport

Ullernåsen Boligsameie Fotball, lekeplass, treningsapparater m....	7 min 0.5 km
Søndre Rød ballbinge Ballspill	8 min 0.6 km
Basic Treningssenter	4 min
Mudo Røa	4 min

Boligmasse



- 5% enebolig
- 5% rekkehus
- 86% blokk
- 4% annet

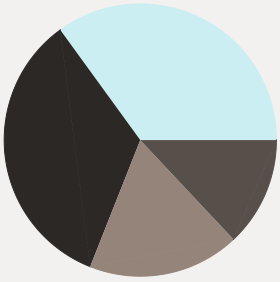
«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

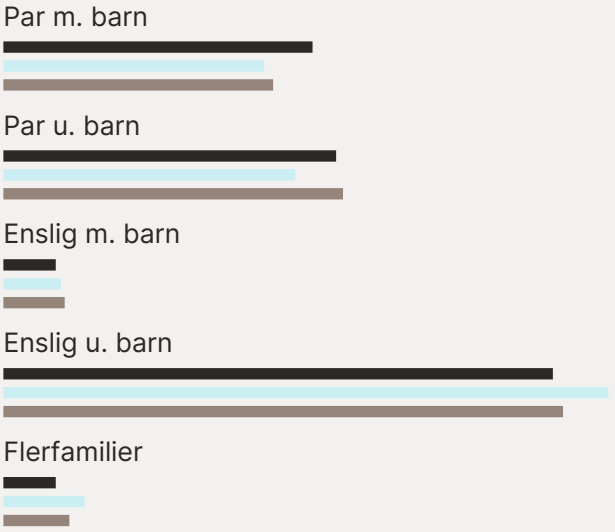
Røa Torg	13 min
Apotek 1 Røa	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

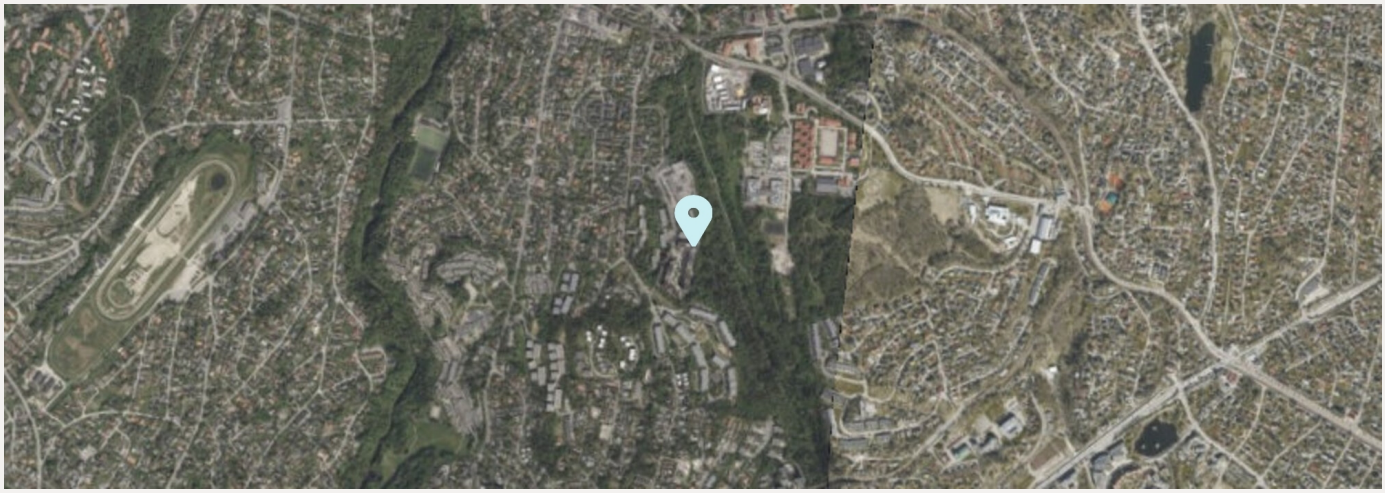


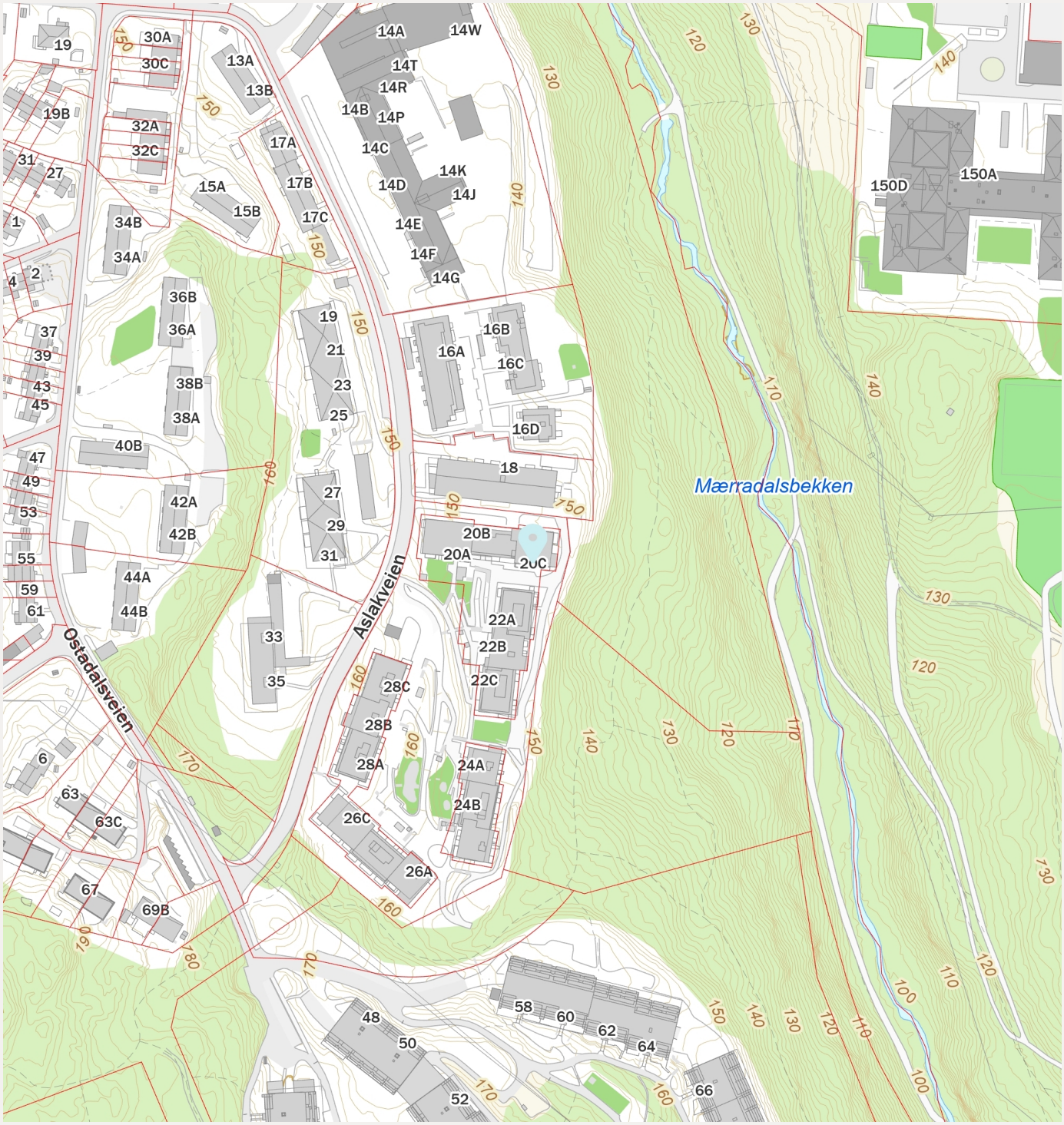
- Søndre Rød/Mosekollen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

Deres ref.: 19260098 . Vår ref.: 0746-1-111 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lerkespore Borettslag
Organisasjonsnr:	923840540
Andelseier:	Kleivenes, Thomas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Aslakveien 20 C, 0753 OSLO
Andelsnummer:	101
Gnr.	11
Bnr.	338

Borettsinnskudd: Kr. 2 275 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8689808.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån: OBOS Banken. Dato for IN er 30.01 og 30.07. Parkering: totalt 57 parkeringsplasser i garasje i borettslaget. Noen tilknyttet andel, og andre er fritt omsettelige. Avregning energi, avregningsselskap, prosess: Techem gjør avregning av varme. Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finner du på www.techem.no. OBOS-nøkkelen: Ja Utbygger: OBOS Nye Hjem AS Reklamasjonshåndtering: Reklamasjoner på boligen må meldes skriftlig via beboerportalen InAttika, ww.agorainattika.no/web/boligselskapetsnavn. Tilknytning andre boligselskaper: Røakollen Utomhussameie. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208221590
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%

Restsaldo	350 567 572,00
Innfrielsesdato:	30.11.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med oktober 2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 534,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	945,00	
Lån nr: 9820822159; IN lån 1 - Akonto renter	498,96	
Lån nr: 9820822159; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 091,03	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	285,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 453,-
Annen formue:	28 357,-
Gjeld:	125 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208221590
Restsaldo:	125 000,00
Kapitalkostnader:	469,58
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i oktober 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 125 000,00,- pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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/Hanne Marit Normann, e-post: lerkespore@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 746
LERKESPORE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERKESPORE 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 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/746

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Opprinnelig var årsmøtet satt opp som fysisk møte. Men, da styret ikke har mottatt noen innkomne saker fra beboere har vi gjort om møtet til digitalt møte.
Dersom vi har innkomne saker å diskutere, sikrer fysisk møte gode demokratiske prosesser. Erfaring fra OBOS viser at gjennomføring av digitalt møte gir høyere deltakelse. Vi har dermed valgt å gjennomføre digitalt møte i år.

Minner om at dugnader og sosiale arrangementer i regi av utomhussameiet gir oss gode muligheter til å møtes fysisk. Neste dugnad blir i slutten av april (innkalling kommer fra utomhussameiet).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LERKESPORE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hanie Khazan er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal om protokollvitner

Forslag til vedtak

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal ble valgt som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret har vært svært forsiktige med bruk av borettslaget midler i vårt første ordinære driftsår. Resultatet for 2024 viser et overskudd der endring i disponible midler er pluss kr. 1.348.427.- mot budsjettert 213.786.-
Vi har også hatt et ønske om å ikke øke fellesutgiftene ut over indeks, all den tid renten er høy.
I 2025 vil vi gjøre noen investeringer for sameiet som vi har avventet med å gjennomføre i 2024. Dette gjelder blant annet bom inn i fellesrom samt utemøbler på takterrassene. Pga sen levering vil også utgifter til ekstra sikring av dører inn til fellesboder belastes budsjett 2025. Det er også satt av rikelig med midler til vedlikehold all den tid vi fremdeles er i en oppstartsfase med begrenset erfaring med påløpende kostnader.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap og revisjonsberetning til årsmøte - 746 Lerkesporet.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrehonorar settes normalt til kr. 400.000 totalt, og indeksreguleres. Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis fra årsmøte til årsmøte.

Styrets innstilling

Vi ønsker å presentere vår begrunnelse for fastsettelse av styrehonorar på 400.000 kr for det inneværende året:

1. **Krevende driftsfase**: Selskapet er i sitt første driftsår, en fase som er kjent for å være både intensiv og utfordrende. Styret har hatt en sentral rolle i å sikre en stabil oppstart, håndtere uforutsette utfordringer og legge grunnlaget for en bærekraftig drift.
2. **Omfattende arbeid og ansvar**: Styrets oppgaver har inkludert tett oppfølging av reklamasjoner, kvalitetssikring av leveranser og oppfølging av prosesser. Dette har krevd betydelig innsats og tid fra styrets medlemmer, langt utover ordinært styrearbeid. Styret har besvart flere enn 800 meldinger fra beboere på Vibbo og håndtert en svært stor mengde eposter samt korrespondanse med utbygger og aktører i nabolaget.

Sikring av langsiktig suksess: Gjennom aktiv styring og strategisk planlegging har styret bidratt til å minimere risiko og skape forutsetninger for lønnsom drift på lang sikt. Denne innsatsen har vært avgjørende for å beskytte
3. selskapets interesser og verdier.

   Markedsmessig tilpasning: Det foreslåtte honoraret er i tråd med nivået i sammenlignbare selskaper i tilsvarende situasjoner og av tilsvarende størrelse . Det reflekterer den kompetansen og det ansvaret som påhviler styret i en krevende etableringsfase.
4. *Styrehonoraret vil indeksreguleres hvert år.*

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

Innstilling

Lerkespore Borettslag skal velge et helt nytt styre.

Styreleder Hanie Angelica Khazan tar ikke gjenvalg

Nestleder Hanne Marit Normann er på valg som styreleder

Styremedlem Espen Flatin Grønskei tar gjenvalg 1år

Styremedlem Vebjørn Øyen tar ikke gjenvalg

Styremedlem Tord Valved tar ikke gjenvalg

Varamedlem Josefine Hægeland tar ikke gjenvalg

Varamedlem Jon-Mikael Kuhlman Arvola tar ikke gjenvalg

Valgkomitémedlemmene ble på forrige Årsmøte valgt for 2 år. Begge har flyttet fra borettslaget. Jon-Ingvar Lindland fortsetter ut sin periode. Josefine Hægeland trer ut av komitéen. Ett medlem velges inn av styret da det ikke har kommet inn kandidater fra beboere.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.
Valgkomiteen har gjennomført en prosess for å identifisere og nominere kandidater til det nye styret. Ønske om innspill til kandidater ble publisert på Vibbo, og flere kandidater har meldt sitt kandidatur. Valgkomiteen har intervjuet samtlige innkomne forslag. I arbeidet har valgkomiteen vektlagt kompetanse, erfaring, engasjement og representasjon for å sikre en best mulig sammensetning av styret.
Som vedtatt i Årsmøtet for 2023 skal valg av årets styre sikre overlapp og kontinuitet. Noen av medlemmene velges for 2 år, andre for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Hanne Marit Normann

  Nåværende nestleder i styret.
  Utbredt styreerfaring og erfaring fra drift av ulike virksomheter.

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

- Glenn-Erik M. Persson

  Jeg kunne tenkt meg å stille som styremedlem i Lerkesporet borettslag. Jeg er 34 pr, og jobber i Veidekke entreprenør som betongarbeider. Jeg har nesten 20 års erfaring innenfor bygg og anleggsbransjen. Har også erfaring fra tidligere da jeg har vært styreleder i ett sameiet med 66 enheter i en periode på 6 år. Sitter pr dags dato i styret for en sportskytterklubb, samt leder i komiteen for pistolskyttere.

  Jeg liker å ta ansvar og styring og jobber godt på lag med andre. Jeg er både positiv, løsningsorientert og effektiv i hverdagen, noe jeg tenker kommer godt med i ett styre. Flyttet inn med min samboer i oktober 2023, og holder til i 20B.
- Roar Audun Myrset

  Jeg ønsker å bidra i borettslaget og kan tenke meg å sitte i styret. Jeg har bodd her siden desember 2023 og bor i 22 B.

  Jeg er 50 år gammel, bor alene, er utdannet sivilingeniør innen elektronikk. Har jobbet med IT siden studiene og jobber i Telenor på Fornebu.
  Jeg har ikke styreerfaring fra tidligere.
  Jeg har mulighet til hjemmekontor, så jeg har fleksibilitet mhp. å være med på befaring på dagtid.

  Jeg vil gjerne bidra til et godt bomiljø slik at det blir et godt sted å bo.

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

- Hans Jørgen Monrad

  Jeg har erfaring fra styrearbeid i Langmyra borettslag på Nordberg hvor jeg har bodd tidligere. Jeg har fortsatt kontakt med tidligere styreleder som kan bekrefte dette.

  Ellers så har jeg teknisk bakgrunn med fagbrev i automasjon/industri elektro og mekanikk. Og en del erfaring med teknisk salg.

  Jobber for tiden hos Alshell på Skøyen. De selger det meste innen vvs, elektro, arbeidsklær, verneutstyr og verktøy. Jeg har muligheten til å skaffe borettslaget ett kundeforhold der og gode priser.

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

- Fredrik Lindegaard

  Fredrik er banemann på en fotballbane med praktisk innsikt, og har også vært også mangeåring leder av et multinasjonalt produksjonsselskap.
  Han bidrar allerede med mye praktisk i borettslaget.
  Fredrik er tilgjengelig for å bidra på dagtid ved behov.

For ordens skyld opplyses det om at Fredrik er gift med styrelederkandidat Hanne.

- John-Ingvar Lindland

  Jeg er 54 år gammel og vokst opp på Røa.

  Ønsker gjerne å stille som vara medlem i Lerkespore Borettslag.

  Jeg har de siste par årene spesialisert meg til å være styreleder i borettslag og boligsameier, og er i dag styreleder og styremedlem i :

  -Grenselunden Garasjesameie
  -Sameiet Ullern allè 41
  -Styremedlem i Sameiet Grønnegata 15
  -Styreleder i Sameiet Spireaveien 10 A
  -Styreleder i Vilbergskogen Sameie 1
  -Styreleder i Sameiet Vormvikstubben BK1
  -Styreleder i Øystese-Stiftelsen

  Min faglige bakgrunn er at jeg har vært forretningsfører i over 30 år i mitt selskap Protenus AS. For et par år siden så solgte vi vår kundeportefølje, som ble kjøpt av Progressum AS og solgte videre til Sefbo AS og overtok som forretningsfører. I overgangen mellom gammel og ny forretningsfører har jeg bistått. I denne sammenheng har jeg også blitt valgt til styreleder for noen av kundene til Sefbo AS. Sefbo AS er et større eiendomsforvaltingsselskap og som ledd i forretningsførseltilbudet så tilbyr Sefbo AS å skaffe profesjonelle styreledere til sine kunder, se lenken www.sefbo.no

  Med den lange erfaring som forretningsfører så har mine oppgaver vært å ta meg av forhold (problemer) som styrene kan komme opp i. Blant annet så er jeg vel kjent med motsetningsforholdene med eiere og leietakere av forretningslokaler, og da deltatt aktiv på vegene av sameiet til å løse problemene.

  Min erfaring som forretningsfører tilsier at jeg kjenner til alle forhold ved drift av borettslag og boligsameier, og jeg mener at jeg er bedre kompetent enn andre eksterne styreledere som har bakgrunn som advokater, da disse kun kjenner til juridiske forhold.
  Min erfaring som tilsier at sameiet ikke har behov for ekstra tjenester fra forretningsføreren i samband med planlegging av vedlikehold, innhenting tilbud på vaktmester- og renholds-tjenester, anbudsrunder på låneopptak og forsikringstilbud.
  Min erfaring medfører derfor at sameiet sparer kostnader til forretningsførsel, teknisk- og finansierings-bistand, etc. Dette medfører at honoraret til styreleder i stor grad dekkes opp av de besparelser som sameiet oppnår ved min ekspertise.

  Som referanse kan dere ta kontakt med styrene:
  -Sameiet Ullern Allè 41
  -Sameiet Grønnegate 15
  -Sameiet Spireaveien 10 A
  -Vilbergskogen Sameie 1
  -Sameiet Vormvikstubben BK1
  -Øystese-Stiftelsen
  -Sefbo AS
  -Progressum AS

Jeg håper jeg blir valgt inn som varamann i borettslaget på årsmøte, slik at jeg muntlig kan gjøre dere kjent med meg.

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

- Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer

  Da ingen kandidater har meldt seg, vil styret finne en ny kandidat til vervet.

Sak 7

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:

- Hanne Marit Normann

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

- Espen Flatin Grønskei

Styrets årsrapport

Siden årsmøtet 6. juni 2024 har styret avholdt ni møter, hvor de fleste har blitt gjennomført digitalt via Teams, med protokoll ført for hvert møte. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen, samt forvaltning av borettslagets anliggender. Driftsteknikeren vår har jevnlig kontrollert de tekniske anleggene og sørget for at disse fungerer som de skal, og meldt tilbake til styret dersom det trengs utbedringer.

På bakgrunn av gjentagende henvendelser om samme tema besluttet styret å opprette en «festet nyhet» som de oppdaterer ved behov slik at beboere kan følge med på større ting som gjøres og som er aktuelle.

Styret har også håndtert en rekke praktiske oppgaver:

- Besvart henvendelser fra beboerne på Vibbo.
- Mellom styremøtene har styret virket daglig gjennom en arbeidschat med høy aktivitet.
- Kommunisert med leverandører, eiendomsmeglere og andre aktører per e-post.
- Opprettelse av forskjellige «Tema» på Vibbo for å enkelt tilgjengeliggjøre informasjon til beboere.
- Oppdatere ringetablåer med jevne mellomrom.
- Utbedret heisene ved stans og tilbakestilt ventilasjonsanlegget ved driftsstopp.

I tillegg gjennomførte vi borettslagets første brannøvelse. Denne avdekket feil og mangler som nå er enten løst, under behandling, eller reklamasjonsmeldt.

Sikkerhetstiltak
Det siste året har borettslaget dessverre opplevd flere innbruddsforsøk. Ett tilfelle resulterte i tyveri av systemnøkler, som gjorde det nødvendig å bytte ut hele låssystemet. For å styrke sikkerheten har styret:

- Foliert dører og bestilt beslag til boddører som slår utover, da disse er de som har hatt gjentakende innbrudd (med forsinkelser grunnet stor etterspørsel).
- Organisert slik at beboere kan bestille beskyttelse/beslag til boddøre.
- Fjernet nøkkelbrytere brukt av tyver for å komme seg inn.
- Kjøpt beskyttelsesskjold til de nøkkelbryterne som fortsatt brukes av postbudet.

Forbedringer og investeringer
Styret har gjennomført en rekke forbedringer og investeringer i borettslaget:

- Innkjøp av koster, spader og måker til hver oppgang.
- Engasjert leverandør for vask av garasjeanlegg.
- Engasjert leverandør for feiing av gangstier
- Engasjert leverandør for påfyll av sand mellom belegningsstein.
- Søppelkasser til uteområdene.
- Kabelskjuler for strømledningen til juletreet.
- Skilting i oppgangene til heis.
- Etablert MC-parkering i garasjeanlegget.
- Foliering av hovedinngangene med nummer.
- Oppsetting av parkeringsforbud-skilt.

På grunn av økt biltrafikk i gårdsrommet, særlig mellom bygg 20 og 22, har styret bestilt en automatisk bom som kan åpnes ved telefon. Den forventes levert i mai 2025.

Ettårsbefaring og reklamasjoner
Styret gjennomførte ettårsbefaring for innendørs- og utendørsområdene. Flere avvik ble avdekket og rapportert til utbygger for utbedring, og styret følger dette arbeidet. Blant reklamasjonene var også problemer med radiatorer som jobbes med i dag, og et større avvik på solcelleanlegget, som nå er rettet av utbygger. Styret jobber også med å følge opp hyppige feil på brannpanelet.Det har også vært en større reklamasjon med utbygger vedrørende ventilasjonsanlegget som ble fulgt opp og utbedret av leverandør/utbygger.

Annet

- I samarbeid med Utomhussameiet arrangerte vi en høstdugnad med servering av pølser og brus, og tenning av julegran med pepperkaker og gløgg.
- Meldt inn forsikringssak, og fulgt opp arbeid etter vannskade i 20B.
- Jobbet med standardisering av styrearbeidet.
- Jobber med oversikt over samtlige boder.
- Gjennomgang av avtaler for å sikre best mulig pris og kvalitet.
- Holdt oversikt, tillatelser og overdragelser av blant annet seksjoner, garasjeplasser, dyrehold, bruksendringer, terasseutvidelser, innsynsskjerming mm.
- Styret har signert en avtale med Fortum om redusert påslag på strøm for fellesområdene.
- Organisert for utbygger ifm. kapping av koppstein på noen terrasser.
- Vi har forsøkt å reforhandle borettslagets lån til et "Grønt lån", men dette har vist seg mer komplisert enn forventet. Saken jobbes videre med av det kommende styret.
- Styret har, der det har vært mulig, innhentet flere tilbud på tjenester før anskaffelser.

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 248 882**	**810 229**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		33 140 561	62 238 581
Tilført egenkapital		0	-739 216 000
Tilført bygg		0	-934 000
Tilført tomt		0	479 475 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-31 840 000	-61 799 928
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	260 675 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	19	47 866	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 348 427**	**438 653**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 597 310**	**1 248 882**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 836 450	7 806 435
Kortsiktig gjeld	-1 239 140	-6 557 553
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 597 310**	**1 248 882**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		21 329 737	6 455 922	0	21 027 984
Innkrevde felleskostnader	2	6 101 147	1 622 815	8 101 000	8 101 016
Andre inntekter	3	3 375	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 434 259**	**8 079 737**	**8 101 000**	**29 129 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 002	0	-23 520	-24 000
Styrehonorar	5	-170 226	0	-168 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-31 375	-22 813	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-202 005	-61 946	-195 000	-205 000
Konsulenthonorar		0	-180	-50 000	-50 000
Kontingenter		-33 600	0	-33 600	-34 000
Drift og vedlikehold	7	-902 461	-129 710	-1 300 000	-1 324 000
Forsikringer		-388 494	-119 061	-360 000	-432 000
Kommunale avgifter	8	-2 025 094	-607 803	-1 864 682	-2 265 000
Kostnader sameie	19	-479 220	-73 920	-443 520	-444 000
Energi/fyring		-6 482	-2 211	-2 400 892	-2 401 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 904	-19 188	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-437 568	-147 839	-918 000	-949 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 828 432**	**-1 184 671**	**-7 887 214**	**-8 429 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**22 605 827**	**6 895 066**	**213 786**	**20 700 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		31 840 000	61 799 928	0	0
DRIFTSRESULTAT		**54 445 827**	**68 694 994**	**213 786**	**20 700 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 880	9 509	0	0
Finanskostnader	11	-21 330 146	-6 465 922	-23 642 000	-21 029 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADE		**-21 305 266**	**-6 456 413**	**-23 642 000**	**-21 029 000**
ÅRSRESULTAT		**33 140 561**	**62 238 581**	**-23 428 214**	**-329 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		33 140 561	0		
Til annen egenkapital		0	62 238 581		

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	739 216 000	739 216 000
Tomt		219 734 000	219 734 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**958 950 000**	**958 950 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 014	45 940
Andre kortsiktige fordringer	13	115 062	106 029
Driftskonto OBOS-banken		3 668 374	7 654 466
SUM OMLØPSMIDLER		**3 836 450**	**7 806 435**
SUM EIENDELER		**962 786 450**	**966 756 435**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5 000		840 000	840 000
Opptjent egenkapital	14	95 349 372	62 208 810
SUM EGENKAPITAL		**96 189 372**	**63 048 810**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	385 835 072	417 675 072
Borettsinnskudd	16	479 475 000	479 475 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	47 866	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**865 357 938**	**897 150 072**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		485 829	132 772
Påløpte renter		114 907	5 550 134
Påløpte kostnader		0	500 146
Energiavregning	17	638 404	363 002
Annen kortsiktig gjeld		0	11 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 239 140**	**6 557 553**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**962 786 450**	**966 756 435**
Pantstillelse	18	2 429 540 000	2 429 540 000
Garantiansvar	19	121 730	0

Oslo, 10. 03 2025
Styret i Lerkespore Borettslag

Haniyeh Angelica Khazan /s Vebjørn Øyen /s/ Espen Flatin Grønskei /S/

Hanne Marit Normann /s/ Tord Valved /s/

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 961 215
Garasjeleie	138 494
Diverse	1 200
Leie tidl.år	238
Kapitalkostnader på IN-lån	21 181 599
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	148 138
Overført til kapitalkostnader	-21 329 737
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 101 147**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 375**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 002
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 002**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 226.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 375.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-290 173
Drift/vedlikehold elektro	-58 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 614
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 374
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 481
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-169 064
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 563
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-902 461**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 259 564
Renovasjonsavgift	-765 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 025 094**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 850
Driftsmateriell	-3 606
Vaktmestertjenester	-119 365
Vakthold	-6 081
Renhold ved firmaer	-238 281
Andre fremmede tjenester	-63 416
Kontor- og datarekvisita	-1 031
Andre kontorkostnader	-284
Bank- og kortgebyr	-2 920
Velferdskostnader	-734
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-437 568**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24 860
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	**24 880**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 329 737
Renter på leverandørgjeld	-409
SUM FINANSKOSTNADER	**-21 330 146**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2023	739 216 000
SUM BYGNINGER	**739 216 000**

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.11/bnr.625
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	115 062
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**115 062**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 709 444
Egenkapital fra IN tidligere	61 799 928
Egenkapital fra IN 2024	31 840 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**95 349 372**

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

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

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

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2023	-479 475 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	61 799 928	
Nedbetalt i år, IN	31 840 000	
		-385 835 072
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-385 835 072**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva
lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale
avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags-
og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene
vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise
forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller
investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene
skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene
økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/11-2028**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028	
7011		100
111		150
6013		600
1018		1 000
7007		1 100
106, 6015		1 150
113, 1015, 3008		1 200
109, 112, 1008, 1014, 2015		1 250
104, 107, 1004, 1005, 2009, 3015		1 300
3016, 4005		1 300

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

1007	1 350
114, 2004, 2005, 2008, 3004, 3005	1 400
3009, 4015	1 400

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

108	1 450
1021, 4004	1 500
1017, 6014, 9001	1 550
2003, 2018, 2019, 5004, 5005	1 600
3003, 3018, 3019, 6004	1 650
102, 4003, 4017, 5003, 6005	1 700
7004	1 750
110, 5014, 5015, 6003, 8004	1 800
1012	1 850
101, 105, 2013, 7003, 7006	1 900
2006	1 950
1023, 2014, 3006, 4006, 4012, 8003	2 000
1009, 1010	2 050
1006, 1011, 2010, 2011, 4009, 5006	2 100
6018	2 100
2024, 3010, 3011, 6006	2 150
1019, 2007, 2012, 4010, 5009	2 200
2017, 2020, 2022, 5010	2 250
1022, 3007, 3012, 3024	2 300
2023, 3017, 3020, 3022, 4021, 6009	2 350
7009	2 350
1013, 3023, 4007, 4011, 4016, 4019	2 400
6010, 8006	2 400
6016	2 450
5007, 5011, 7010	2 500
4023, 6007, 6011	2 550
1020	2 600
3021	2 700
4001, 5017, 8001	2 800
1001, 2021, 5018	2 850
1002, 2001, 6017	2 900
8007	3 000
2002, 4020, 5013	3 050
3002	3 100
4002, 5001	3 200
5002	3 250
	3 350
6002	3 400
7002, 7008	3 450
5012	3 500
6012, 8002	3 600
7013, 9002	3 650
10001, 10002	3 850

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-260 675 000
Opprinnelig 2021	-129 529 914
Opprinnelig 2019	-89 270 086

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

SUM BORETTSINNSKUDD	**-479 475 000**

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 583 341
SUM INNTEKTER	**-2 583 341**

KOSTNADER

Administrasjon	259 772
Strøm	1 685 165
SUM KOSTNADER	**1 944 937**

SUM ENERGIAVREGNING	**-638 404**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Borettsinnskudd	479 475 000
Pantelån	385 835 072
Beregnede IN-forpliktelser	93 639 928
TOTALT	**958 950 000**

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

Bygninger	739 216 000
Tomt	219 734 000
TOTALT	**958 950 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget har eierandel på 168/381 deler i Røakollen utomhussameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Røakollen utomhussameie som utgjør kr 121 730.

Selskapets andel i Røakollen utomhussameie. vises under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Røakollen utomhussameie. er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Transaksjon 09222115557541098263 Signert HAK, VØ, EFG, HMN, TV

Til generalforsamlingen i Lerkespore Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1 25 Årsregnskap og revisjonsberetning til årsmøte - 748 Lerkesporet.pdf

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, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.25
Selskapsnummer: 746 **Selskapsnavn:** LERKESPORE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hanie Khazan er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av minst en eier som protokollvitne

Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal ble valgt som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Marit Normann

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Glenn-Erik M. Persson

☐ Roar Audun Myrset

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Hans Jørgen Monrad

Varamedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Fredrik Lindegaard

☐ John-Ingvar Lindland

Valgkomitemedlem (kun 1 skal velges)

☐ Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Marit Normann

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Espen Flatin Grønskei

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LERKESPORE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923840540
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanie Khazan er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av minst en eier som protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal om protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Karina Pedersen og Gerd Jorunn Jomisko Mal ble valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret har vært svært forsiktige med bruk av borettslaget midler i vårt første ordinære driftsår. Resultatet for 2024 viser et overskudd der endring i disponible midler er pluss kr. 1.348.427.- mot budsjettert 213.786.-
Vi har også hatt et ønske om å ikke øke fellesutgiftene ut over indeks, all den tid renten er høy.
I 2025 vil vi gjøre noen investeringer for sameiet som vi har avventet med å gjennomføre i 2024. Dette gjelder blant annet bom inn i fellesrom samt utemøbler på takterrassene. Pga sen levering vil også utgifter til ekstra sikring av dører inn til fellesboder belastes budsjett 2025. Det er også satt av rikelig med midler til vedlikehold all den tid vi fremdeles er i en oppstartsfase med begrenset erfaring med påløpende kostnader.

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

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styrehonorar settes normalt til kr. 400.000 totalt, og indeksreguleres. Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis fra årsmøte til årsmøte.

Styrets innstilling
Vi ønsker å presentere vår begrunnelse for fastsettelse av styrehonorar på 400.000 kr for det inneværende året:

1. **Krevende driftsfase**: Selskapet er i sitt første driftsår, en fase som er kjent for å være både intensiv og utfordrende. Styret har hatt en sentral rolle i å sikre en stabil oppstart, håndtere uforutsette utfordringer og legge grunnlaget for en bærekraftig drift.
2. **Omfattende arbeid og ansvar**: Styrets oppgaver har inkludert tett oppfølging av reklamasjoner, kvalitetssikring av leveranser og oppfølging av prosesser. Dette har krevd betydelig innsats og tid fra styrets medlemmer, langt utover ordinært styrearbeid. Styret har besvart flere enn 800 meldinger fra beboere på Vibbo og håndtert en svært stor mengde eposter samt korrespondanse med utbygger og aktører i nabolaget.
3. **Sikring av langsiktig suksess**: Gjennom aktiv styring og strategisk planlegging har styret bidratt til å minimere risiko og skape forutsetninger for lønnsom drift på lang sikt. Denne innsatsen har vært avgjørende for å beskytte selskapets interesser og verdier.
4. **Markedsmessig tilpasning**: Det foreslåtte honoraret er i tråd med nivået i sammenlignbare selskaper i tilsvarende situasjoner og av tilsvarende størrelse . Det reflekterer den kompetansen og det ansvaret som påhviler styret i en krevende etableringsfase.
5. *Styrehonoraret vil indeksreguleres hvert år.*

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

Innstilling
Lerkespore Borettslag skal velge et helt nytt styre.

Styreleder Hanie Angelica Khazan tar ikke gjenvalg

Nestleder Hanne Marit Normann er på valg som styreleder

Styremedlem Espen Flatin Grønskei tar gjenvalg 1år

Styremedlem Vebjørn Øyen tar ikke gjenvalg

Styremedlem Tord Valved tar ikke gjenvalg

Varamedlem Josefine Hægeland tar ikke gjenvalg

Varamedlem Jon-Mikael Kuhlman Arvola tar ikke gjenvalg

Valgkomitémedlemmene ble på forrige Årsmøte valgt for 2 år. Begge har flyttet fra borettslaget. Jon-Ingvar Lindland fortsetter ut sin periode. Josefine Hægeland trer ut av komitéen. Ett medlem velges inn av styret da det ikke har kommet inn kandidater fra beboere.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.
Valgkomiteen har gjennomført en prosess for å identifisere og nominere kandidater til det nye styret. Ønske om innspill til kandidater ble publisert på Vibbo, og flere kandidater har meldt sitt kandidatur. Valgkomiteen har intervjuet samtlige innkomne forslag. I arbeidet har valgkomiteen vektlagt kompetanse, erfaring, engasjement og representasjon for å sikre en best mulig sammensetning av styret.
Som vedtatt i Årsmøtet for 2023 skal valg av årets styre sikre overlapp og kontinuitet. Noen av medlemmene velges for 2 år, andre for 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Marit Normann (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Normann

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Roar Audun Myrset (48 stemmer)
Glenn-Erik M. Persson (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roar Audun Myrset
Glenn-Erik M. Persson

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Jørgen Monrad (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Jørgen Monrad

Varamedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Lindegaard (38 stemmer)
John-Ingvar Lindland (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Lindegaard
John-Ingvar Lindland

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Styret får i oppdrag å finne kandidat Beboer

7. 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:
Hanne Marit Normann (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Normann

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Flatin Grønskei (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Flatin Grønskei

Protokollen signeres av:
Møteleder: Hanie Khazan /s/
Protokollvitne: Karina Pedersen /s/
Protokollvitne: Gerd Jorunn Jomisko Mal /s/

HUSORDENSREGLER

FOR

LERKESPORE BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal legges ut nabovarsel i forkant av støyende arbeid, om tidsperiode for støy og kontaktinformasjon. Alt støyende arbeid skal opphøre etter kl. 20:00. I helger skal støyende arbeide unngås før kl. 10:00, samt hele dagen søndager, høytidsdager og helligdager.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, dørmatte er tillatt.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

§ 4. Bruk av terrasse/balkong
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, skal svart duk festes på innsiden av balkongrekkverket med strips. Duken skal være like høy som balkongrekkverket. For innsynsskjerming av glass balkonger kan det benyttes heldekkende hvit frostet folie som dekker glasset i høyden.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

§ 5 . Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. År.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail lerkespore@styrerommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 11 Bruk av takterrasse og fellesrom
Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.
Beboere skal følge gjeldende retningslinjer og opptre ansvarlig ved bruk av takterrasse.

§12. Bruk av garasjeplasser
Garasjeplasser må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og/eller andre eiendeler på garasjeplasser grunnet brannforskrifter. Unntatt her er f.eks. Tilhenger, MC, moped etc, som må lagres innenfor oppmerket plass som er innenfor hvite streker og ikke utenfor der streken ender.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemme.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Lerkespore borettslag org. nr. 923 840 540

vedtatt i stiftelsesmøte 22.10.2019
endret på ekstraordinær generalforsamling 20.08.2021
endret på ordinær generalforsamling 28.06.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er deleier i utomhussameiet på gnr. 11 bnr. 38. Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue (20) prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

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

(7) Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder følgende boliger 107 (D0007) og 109 (D0009). Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det har gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det har gått et år, kan det søkes særskilt om dette til Aslakveien 20 AS. Dersom dette aksepteres, har Aslakveien 20 AS rett til å overta boligen. Kjøpesummen på dette tidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo/Akershus i perioden som har gått fra overtakelsestidspunktet. Aslakveien 20 AS kan alternativt velge å ikke benytte seg av retten til å overta boligen. I så fall vil boligen kunne omsettes på vanlig måte.

Nærværende bestemmelse bortfaller automatisk et år etter overtakelse av de aktuelle boligene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) 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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til

person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL. 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) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget

(7) Garasjeplass nr 28, 29, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 52, 54 og 55 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i borettslaget, også etter at hjemmel er overført til borettslaget Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget har ladestasjon for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret eller via en underleverandør som fakturerer beboer direkte for faktisk forbruk.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i borettslaget, også etter at hjemmel er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere borettslaget.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og 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.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og 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.

VEDLEGG 1 LERKESPORE BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER
à jour pr: 12.09.23

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	El lader	Merknad (HC, Omsettelig, avvik størrelse)	Bruksrett til bod nr.	Merknad
7013	168	1	ja			
6013	161	2	ja			
5013	154	3	ja			
5012	153	4	ja			
6012	160	5	ja	Avvik str		
4008	52	6	ja			
5008	63	7	ja			
6008	74	8	ja			
7007	84	9	ja			
9002	97	10	ja	Avvik str		
1002	11	11	ja			
9001	96	12	ja	Avvik str		
2001	21	13	ja			
2002	22	14	ja	HC		
4001	45	15	ja			
10002	99	16	ja			
4002	46	17	ja			
10001	98	18	ja			
6001	67	19	ja			
6002	68	20	ja			
7001	78	21	ja			
7002	79	22	ja			
5001	56	23	ja			
8001	89	24	ja			
8002	90	25	ja			
5002	57	26	ja	Avvik str		
3001	33	27	ja			
3002	34	30	ja			
1001	10	33	ja			
6017	165	35	ja			
6015	163	36	ja			
3021	137	40	ja			
4020	149	44	ja			
4023	152	45	ja			
6018	166	46	ja	HC		
5016	157	47	ja			
5017	158	48	ja			
5018	159	49	ja			
2021	125	50	ja			
8007	95	51	ja	HC		
7008	85	53	ja			
7012	167	56	ja			
4013	142	57	ja			

3013	129	M1		Ikke kjøpt, men avsatt plass til kjøpers elscooter. Rettighet følger kjøper og oppholder ved resalg- Lagt opp stikk		
		M2		MC-plass		

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D_Bod oversikt_Excel	Rev. 06.06.2023 (KS av plan K1 og K2)			
Leilighet	Etasje	Rom nummer	Rom navn	
D0001	Plan K2-D	D1K2.0001	Sportsbod	
D0002	Plan K2-D	D1K2.0002	Sportsbod	
D0002	Plan K2-D	D1K2.D0002	Klesbod	
D0003	Plan K2-D	D2K2.0003	Sportsbod	
D0004	Plan K2-D	D2K2.0004	Sportsbod	
D0005	Plan K2-E	E1K2.D0005	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0006	Plan K2-D	D1K2.D0006	Klesbod	
D0006	Plan K2-E	E1K2.D0006	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0007	Plan K2-D	D1K2.D0007	Klesbod	
D0007	Plan K2-E	E1K2.D0007	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0008	Plan K2-D	D1K2.D0008	Klesbod	
D0008	Plan K2-E	E1K2.D0008	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0009	Plan K2-D	D1K2.D0009	Klesbod	
D0009	Plan K2-E	E1K2.D0009	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1001	Plan K2-D	D1K2.1001	Sportsbod	
D1002	Plan K2-D	D1K2.1002	Sportsbod	
D1003	Plan K2-D	D1K2.1003	Sportsbod	
D1003	Plan K2-D	D1K2.D1003	Klesbod	
D1004	Plan K2-D	D3K2.1004	Sportsbod	
D1005	Plan K2-D	D3K2.1005	Sportsbod	
D1005	Plan K2-D	D1K2.D1005	Klesbod	
D1006	Plan K2-D	D3K2.1006	Sportsbod	
D1007	Plan K2-D	D3K2.D1007	Klesbod	
D1007	Plan K2-E	E1K2.D1007	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1008	Plan K2-D	D3K2.D1008	Klesbod	
D1008	Plan K2-E	E1K2.D1008	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1009	Plan K2-D	D3K2.D1009	Klesbod	
D1009	Plan K2-E	E1K2.D1009	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1010	Plan K2-D	D3K2.D1010	Klesbod	
D1010	Plan K2-E	E1K2.D1010	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1011	Plan K2-E	E1K2.D1011	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D2001	Plan K2-D	D1K2.2001	Sportsbod	
D2002	Plan K2-D	D1K2.2002	Sportsbod	
D2003	Plan K2-D	D1K2.2003	Sportsbod	
D2004	Plan K2-D	D1K2.2004	Sportsbod	
D2004	Plan K2-D	D1K2.D2004	Klesbod	
D2005	Plan K2-D	D3K2.2005	Sportsbod	
D2006	Plan K2-D	D3K2.2006	Sportsbod	
D2007	Plan K2-D	D3K2.2007	Sportsbod	
D2008	Plan K2-D	D3K2.2008	Sportsbod	
D2008	Plan K2-D	D3K2.D2008	Klesbod	
D2009	Plan K2-D	D3K2.2009	Sportsbod	
D2009	Plan K2-D	D3K2.D2009	Klesbod	
D2010	Plan K2-D	D3K2.2010	Sportsbod	
D2010	Plan K2-D	D3K2.D2010	Klesbod	
D2011	Plan K2-D	D3K2.2011	Sportsbod	
D2011	Plan K2-D	D3K2.D2011	Klesbod	
D2012	Plan K2-E	E1K2.D2012	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D3001	Plan K2-D	D1K2.3001	Sportsbod	
D3002	Plan K2-D	D1K2.3002	Sportsbod	
D3003	Plan K2-D	D1K2.3003	Sportsbod	
D3004	Plan K2-D	D1K2.3004	Sportsbod	
D3004	Plan K2-D	D1K2.D3004	Klesbod	
D3005	Plan K2-D	D2K2.3005	Sportsbod	
D3006	Plan K2-D	D3K2.3006	Sportsbod	
D3007	Plan K2-D	D3K2.3007	Sportsbod	
D3008	Plan K2-D	D3K2.3008	Sportsbod	
D3008	Plan K2-D	D3K2.D3008	Klesbod	
D3009	Plan K2-D	D3K2.3009	Sportsbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D3009	Plan K2-D	D3K2.D3009	Klesbod	
D3010	Plan K2-D	D3K2.3010	Sportsbod	
D3010	Plan K2-D	D3K2.D3010	Klesbod	
D3011	Plan K2-D	D3K2.3011	Sportsbod	
D3011	Plan K2-D	D3K2.D3011	Klesbod	
D3012	Plan K2-D	D3K2.3012	Sportsbod	
D4001	Plan K2-D	D1K2.4001	Sportsbod	
D4002	Plan K2-D	D1K2.4002	Sportsbod	
D4003	Plan K2-D	D1K2.4003	Sportsbod	
D4004	Plan K2-D	D1K2.D4004	Klesbod	
D4004	Plan K2-D	D1K2.4004	Sportsbod	
D4005	Plan K1-D	D2K1.4005	Sportsbod	
D4006	Plan K1-D	D2K1.4006	Sportsbod	
D4007	Plan K1-D	D2K1.4007	Sportsbod	
D4008	Plan K2-D	D3K2.4008	Sportsbod	
D4009	Plan K2-D	D3K2.4009	Sportsbod	
D4009	Plan K2-D	D3K2.D4009	Klesbod	
D4010	Plan K2-D	D3K2.4010	Sportsbod	
D4010	Plan K2-D	D3K2.D4010	Klesbod	
D4011	Plan K2-D	D3K2.4011	Sportsbod	
D5001	Plan K2-D	D1K2.5001	Sportsbod	
D5002	Plan K2-D	D1K2.5002	Sportsbod	
D5003	Plan K2-D	D1K2.5003	Sportsbod	
D5004	Plan K2-D	D1K2.5004	Sportsbod	
D5004	Plan K2-D	D1K2.D5004	Klesbod	
D5005	Plan K1-D	D2K1.5005	Sportsbod	
D5006	Plan K1-D	D2K1.5006	Sportsbod	
D5007	Plan K1-D	D2K1.5007	Sportsbod	
D5008	Plan K2-D	D3K2.5008	Sportsbod	
D5009	Plan K2-D	D3K2.5009	Sportsbod	
D5009	Plan K2-D	D3K2.D5009	Klesbod	
D5010	Plan K2-D	D3K2.5010	Sportsbod	
D5010	Plan K2-D	D3K2.D5010	Klesbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D5011	Plan K2-D	D3K2.5011	Sportsbod	
D6001	Plan K2-D	D1K2.6001	Sportsbod	
D6002	Plan K2-D	D1K2.6002	Sportsbod	
D6003	Plan K2-D	D1K2.6003	Sportsbod	
D6004	Plan K2-D	D1K2.6004	Sportsbod	
D6004	Plan K2-D	D1K2.D6004	Klesbod	
D6005	Plan K1-D	D2K1.6005	Sportsbod	
D6006	Plan K1-D	D2K1.6006	Sportsbod	
D6007	Plan K1-D	D2K1.6007	Sportsbod	
D6008	Plan K2-D	D3K2.6008	Sportsbod	
D6009	Plan K2-D	D3K2.6009	Sportsbod	
D6009	Plan K2-D	D3K2.D6009	Klesbod	
D6010	Plan K2-D	D3K2.6010	Sportsbod	
D6010	Plan K2-D	D3K2.D6010	Klesbod	
D6011	Plan K2-D	D3K2.6011	Sportsbod	
D7001	Plan K2-D	D2K2.7001	Sportsbod	
D7002	Plan K2-D	D2K2.7002	Sportsbod	
D7003	Plan K1-D	D2K1.7003	Sportsbod	
D7004	Plan K1-D	D2K1.7004	Sportsbod	
D7004	Plan K2-D	D1K2.D7004	Klesbod	
D7005	Plan K1-D	D2K1.7005	Sportsbod	
D7006	Plan K1-D	D2K1.7006	Sportsbod	
D7007	Plan K1-D	D2K1.7007	Sportsbod	
D7008	Plan K2-D	D3K2.7008	Sportsbod	
D7009	Plan K2-D	D3K2.7009	Sportsbod	
D7009	Plan K2-D	D3K2.D7009	Klesbod	
D7010	Plan K2-D	D3K2.7010	Sportsbod	
D7010	Plan K2-D	D3K2.D7010	Klesbod	
D7011	Plan K2-D	D3K2.7011	Sportsbod	
D8001	Plan K2-D	D2K2.8001	Sportsbod	
D8002	Plan K2-D	D2K2.8002	Sportsbod	
D8003	Plan K2-D	D2K2.8003	Sportsbod	
D8004	Plan K2-D	D2K2.8004	Sportsbod	
D8004	Plan K2-D	D1K2.D8004	Klesbod	
D8005	Plan K1-D	D2K1.8005	Sportsbod	
D8006	Plan K1-D	D2K1.8006	Sportsbod	
D8007	Plan K1-D	D2K1.8007	Sportsbod	
D9001	Plan K1-D	D2K1.9001	Sportsbod	
D9002	Plan K1-D	D2K1.9002	Sportsbod	
D10001	Plan K1-D	D2K1.10001	Sportsbod	
D10002	Plan K1-D	D2K1.10002	Sportsbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E_Bod oversikt_Excel	Rev. 06.06.2023 (KS av plan K1 og K2)		
Leilighet	Etasje	Romnumber	Romnavn
E0001	Plan K1-1000	E3K1.E0001	Sportsbod
E0002	Plan K1-1000	E3K1.E0002	Sportsbod
E0002	Plan K2	E3K2.0002	Klesbod
E0003	Plan K1-1000	E3K1.E0003	Sportsbod
E0004	Plan K1-1000	E3K1.E0004	Sportsbod
E0005	Plan K2	E3K2.E0005	Sportsbod
E1001	Plan K1-1000	E3K1.E1001	Sportsbod
E1002	Plan K1-1000	E3K1.E1002	Sportsbod
E1002	Plan K2	E3K2.1002	Klesbod
E1003	Plan K1-1000	E3K1.E1003	Sportsbod
E1004	Plan K1-1000	E3K1.E1004	Sportsbod
E1005	Plan K1-E	E2K1.E1005	Sportsbod
E1006	Plan K1-E	E2K1.E1006	Sportsbod
E1007	Plan K1-E	E2K1.E1007	Sportsbod
E1008	Plan K1-E	E2K1.E1008	Sportsbod
E1009	Plan K1-1000	E3K1.E1009	Sportsbod
E1010	Plan K1-1000	E3K1.E1010	Sportsbod
E1011	Plan K1-1000	E3K1.E1011	Sportsbod
E1011	Plan K2	E3K2.1011	Klesbod
E1012	Plan K1-1000	E3K1.E1012	Sportsbod
E2001	Plan K1-1000	E3K1.E2001	Sportsbod
E2002	Plan K1-1000	E3K1.E2002	Sportsbod
E2002	Plan K2	E3K2.2002	Klesbod
E2003	Plan K1-1000	E3K1.E2003	Sportsbod
E2004	Plan K1-1000	E3K1.E2004	Sportsbod
E2005	Plan K1-E	E2K1.E2005	Sportsbod
E2006	Plan K1-E	E2K1.E2006	Sportsbod
E2007	Plan K2	E3K2.E2007	Sportsbod
E2008	Plan K2	E3K2.E2008	Sportsbod
E2009	Plan K1-1000	E3K1.E2009	Sportsbod
E2010	Plan K1-1000	E3K1.E2010	Sportsbod
E2010	Plan K2	E3K2.2010	Klesbod
E2011	Plan K1-1000	E3K1.E2011	Sportsbod
E2011	Plan K2	E3K2.2011	Klesbod
E2012	Plan K1-1000	E3K1.E2012	Sportsbod
E3001	Plan K1-1000	E3K1.E3001	Sportsbod

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E3002	Plan K1-1000	E3K1.E3002	Sportsbod	
E3002	Plan K2	E3K2.3002	Klesbod	
E3003	Plan K1-1000	E3K1.E3003	Sportsbod	
E3004	Plan K1-1000	E3K1.E3004	Sportsbod	
E3005	Plan K2	E3K2.E3005	Sportsbod	
E3006	Plan K2	E3K2.E3006	Sportsbod	
E3007	Plan K2	E3K2.E3007	Sportsbod	
E3008	Plan K2	E3K2.E3008	Sportsbod	
E3009	Plan K1-1000	E3K1.E3009	Sportsbod	
E3010	Plan K1-1000	E3K1.E3010	Sportsbod	
E3010	Plan K2	E3K2.3010	Klesbod	
E3011	Plan K1-1000	E3K1.E3011	Sportsbod	
E3011	Plan K2	E3K2.3011	Klesbod	
E3012	Plan K1-1000	E3K1.E3012	Sportsbod	
E4001	Plan K2	E1K2.E4001	Sportsbod	
E4002	Plan K2	E1K2.E4002	Sportsbod	
E4002	Plan K2	E3K2.4002	Klesbod	
E4003	Plan K2	E1K2.E4003	Sportsbod	
E4004	Plan K2	E1K2.E4004	Sportsbod	
E4005	Plan K2	E3K2.E4005	Sportsbod	
E4006	Plan K2	E3K2.E4006	Sportsbod	
E4007	Plan K2	E3K2.E4007	Sportsbod	
E4008	Plan K2	E3K2.E4008	Sportsbod	
E4009	Plan K1-E	E3K1.E4009	Sportsbod	
E4010	Plan K1-E	E2K1.E4010	Sportsbod	
E4010	Plan K2	E3K2.4010	Klesbod	
E4011	Plan K1-1000	E3K1.E4011	Sportsbod	
E4011	Plan K2	E3K2.4011	Klesbod	
E4012	Plan K1-1000	E3K1.E4012	Sportsbod	
E5001	Plan K2	E1K2.E5001	Sportsbod	
E5002	Plan K2	E1K2.E5002	Sportsbod	
E5002	Plan K2	E3K2.5002	Klesbod	
E5003	Plan K2	E1K2.E5003	Sportsbod	
E5003	Plan K2	E1K2.5003	Klesbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E5004	Plan K1-E	E3K1.E5004	Sportsbod	
E5004	Plan K1-E	E3K1.5004	Klesbod	
E5005	Plan K1-E	E3K1.E5005	Sportsbod	
E5005	Plan K2	E3K2.5005	Klesbod	
E5006	Plan K2	E2K2.E5006	Sportsbod	
E5006	Plan K2	E2K2.5006	Klesbod	
E5007	Plan K2	E3K2.E5007	Sportsbod	
E6001	Plan K2	E1K2.E6001	Sportsbod	
E6002	Plan K2	E1K2.E6002	Sportsbod	
E6002	Plan K2	E3K2.6002	Klesbod	
E6003	Plan K2	E1K2.E6003	Sportsbod	
E6003	Plan K2	E1K2.6003	Klesbod	
E6004	Plan K2	E3K2.E6004	Sportsbod	
E6005	Plan K2	E2K2.E6005	Sportsbod	
E6005	Plan K2	E2K2.6005	Klesbod	
E6006	Plan K2	E2K2.E6006	Sportsbod	
E6006	Plan K2	E2K2.6006	Klesbod	
E6007	Plan K2	E3K2.E6007	Sportsbod	
E7001	Plan K2	E1K2.E7001	Sportsbod	
E7002	Plan K2	E1K2.E7002	Sportsbod	

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.01.2024
Jan Petter Seim	201817038 - 72 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonas Emil Tveter	

Adresse:	ASLAKVEIEN 20A	Eiendom:	11/625/0/0
Tiltakshaver:	ASLAKVEIEN 20 AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Aslakveien 20 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker (bygg D og E), mottatt 21.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817038			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje - Bygg D	AD-11-00-02	23.11.2018	1/47
Plan 3 etasje - Bygg D	AD-11-00-03	23.11.2018	1/48
Plan 4 etasje - Bygg D	AD-11-00-04	23.11.2018	1/49
Plan 5 etasje - Bygg D	AD-11-00-05	23.11.2018	1/50
Plan 6 etasje - Bygg D	AD-11-00-06	23.11.2018	1/51

Plan 7 etasje - Bygg D	AD-11-00-07	23.11.2018	1/52
Plan 8 etasje - Bygg D	AD-11-00-08	23.11.2018	1/53
Plan 2 etasje - Bygg E	AE-11-00-02	23.11.2018	1/61
Plan 3 etasje - Bygg E	AE-11-00-03	23.11.2018	1/62
Plan 4 etasje - Bygg E	AE-11-00-04	23.11.2018	1/63
Plan 6 etasje - Bygg E	AE-11-00-06	23.11.2018	1/65
Snitt A-A Landskapssnitt	02_L-S-00-70-01	23.11.2018	8/2
Langsnitt	E-42	05.02.2021	14/11
Situasjonskart	D-02	05.03.2021	18/3
Plan K2	AE-11-00-K2	01.04.2022	54/3
Plan K2	A0.11-00-K2	01.04.2022	54/4
Plan K2	AD-11-00-K2	01.04.2022	54/5
Delplan A	00_L_P_XX_10_01	14.06.2022	59/8
Delplan B	00_L_P_XX_10_01	14.06.2022	59/9
Takplan - Bygg D	AD-11-00-11	28.07.2022	60/6
Takplan - Bygg E	AE-11-00-08	28.07.2022	60/7
Snitt D2	AD-21-00-01	28.06.2022	60/8
Snitt E1	AE-21-00-01	28.06.2022	60/9
Snitt E3	AE-21-00-02	28.06.2022	60/10
Plan kjeller som bygget	AD-11-00-K1	23.06.2023	65/11
Plan 1. etasje som bygget	AD-11-00-01	23.06.2023	65/12
Plan 9. etasje som bygget	AD-11-00-09	23.06.2023	65/13

Plan 10. etasje som bygget	AD-11-00-10	23.06.2023	65/14
Fasader nord og sør som bygget	AD-31-00-01	23.06.2023	65/15
Fasade øst som bygget	AD-31-00-02	23.06.2023	65/16
Fasade vest som bygget	AD-31-00-03	23.06.2023	65/17
Plan K1 - som bygget	AE-11-00-K1	23.06.2023	68/10
Plan 1. etasje - som bygget	AE-11-00-01	23.06.2023	68/11
Plan 5. etasje - som bygget	AE-11-00-05	23.06.2023	68/12
Plan 7. etasje - som bygget	AE-11-00-07	23.06.2023	68/13
Fasade nord - som bygget	AE-31-00-01	23.06.2023	68/14
Fasade sør - som bygget	AE-31-00-02	23.06.2023	68/15
Fasade øst og vest - som bygget	AE-31-00-03	23.06.2023	68/16

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 21.12.2023. Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 28.06.2023.

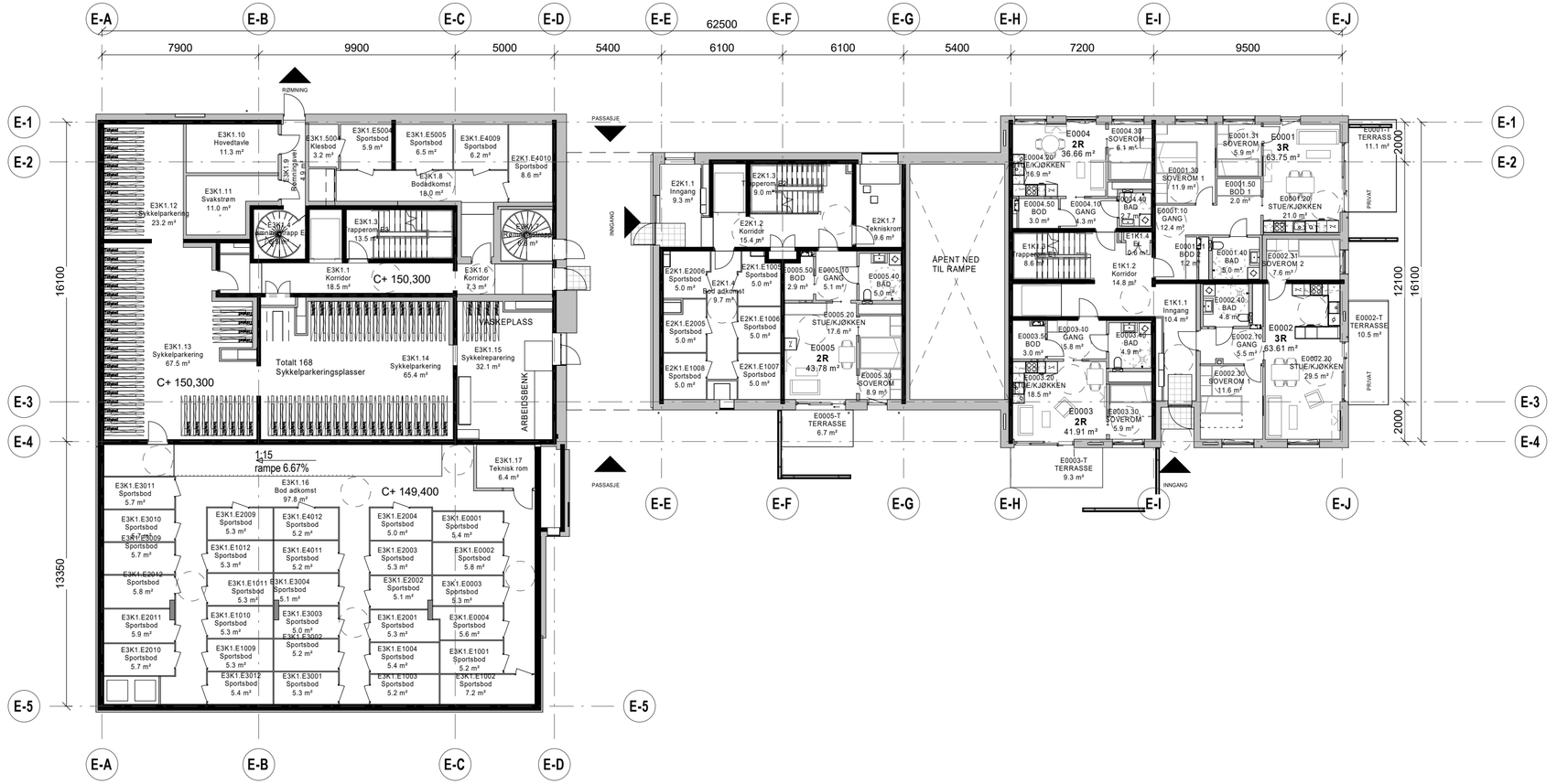
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
ASLAKVEIEN 20 AS, c/o OBOS BBL, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO



Rev	Dato	Endring
C04	23.06.2023	Som bygget
C03	04.02.2022	Endring kjellerplan
C02	05.02.2021	Endring kjeller - fjernet K3
C01	23.11.2018	Rammesøknad

Prosjekt: Røakollen Trinn 3

Kontroll: egen MPS; sidemann JPS

Tiltakshaver: ASLAKVN 20 AS

Prosjekt nr.: 50-13-5600

A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold: Plan K1 C+150.40

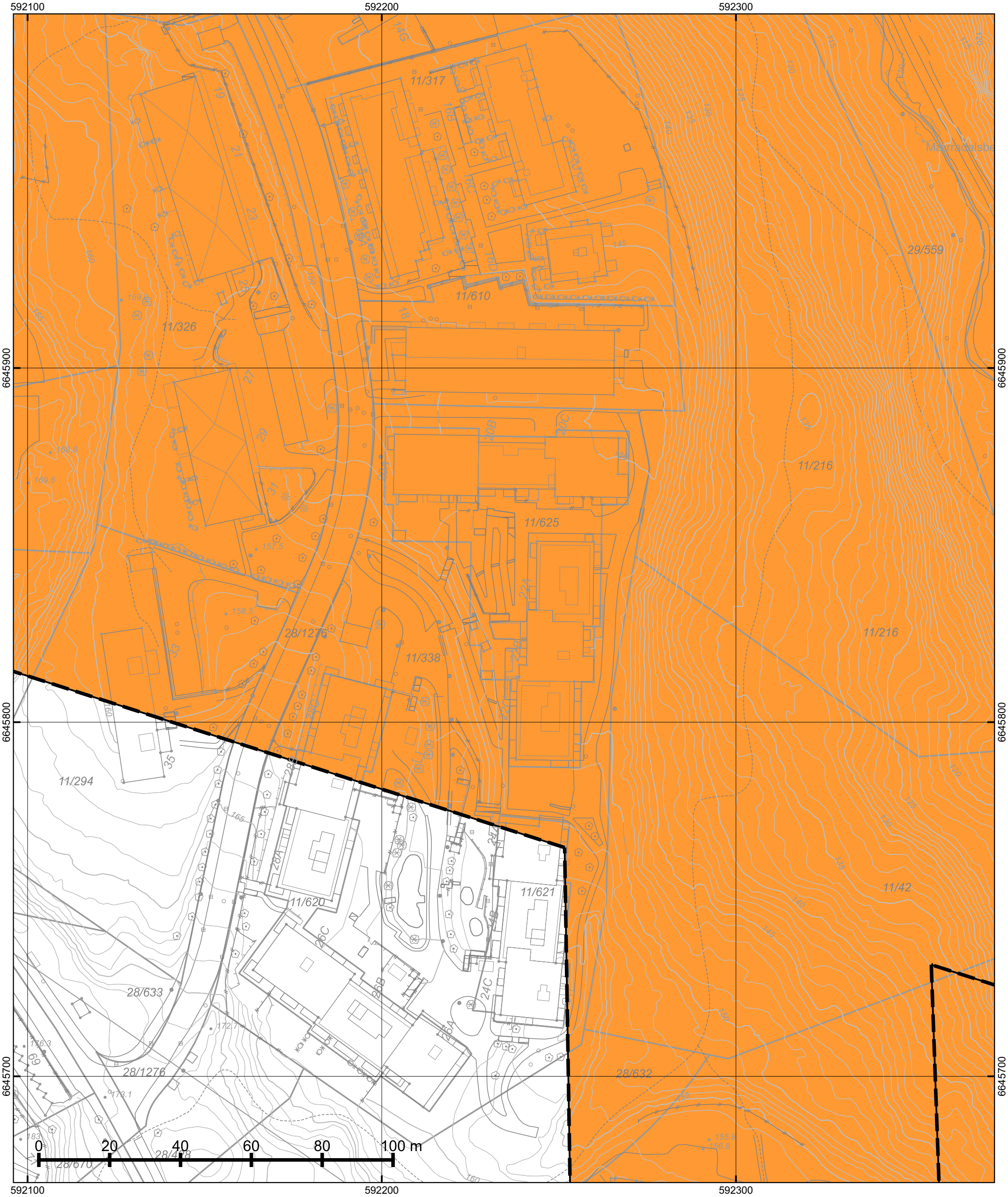
Tegn. Status: SOM BYGGET

Vedlegg nr.: E-28

Skala: 1:200

Tegnings nr: AE-11-00-K1

Index: C04



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155654/ 86530029

Adresse: Aslakveien 20

Gnr/Bnr: 11/625

Deres ref.:

Kommentar:

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

592100 592200 592300

6645900 6645800 6645700

Felt B1
Byggeområde for boliger
Maks. %BYA=30%
S-3874, 19.12.01
Se reg.best.

Felt B2
Byggeområde for boliger
Maks. %BYA=30%
S-3874, 19.12.01
Se reg.best.

4 etasjer
Ges. c+160*

5 etasjer
Ges. c+160*

4 et. maks. ges.+162,0*

Byggegrense Vedt.28.4.2004

Byggelinje Vedt.28.4.2004

Byggegrense

Byggelinje

Garasje
Vedt.21.1.52

4et.
306/64

4et.

4et.
306/64

Byggeområde for boliger
S-1023,3.1.63
se reg.best.

5et.
+u.et.
129/63

Park
S-436,9.5.52

Vedt.13.1.56
(S-436)

486/52
(S-436)

573/53(S-436)

(2911)

Avkjørsel

Undern.anlegg

Rives

Bygge E
2u.et.
Maks k 173.0
Ges.+156.90
Maks k 169.0
Maks k 176.0
Byggegrense

Boligbebyggelse
S-4904, 22.6.16
se reg.best.

Bygg D
Maks k 185.0
Ges.+161,4
2et.+u.et.
Maks k 178.6
Maks k 181.6
Byggegrense

3et.+u.
Ges.+165,4

Bygg A
Maks k 188.0
Maks k 184.6
Byggegrense

Bygg B
Maks k 188.0
Maks k 184.6
Ges.+172,3
2et.+u.et.
Maks k 191.0
Ges.+168,3
2et.+u.et.
Byggegrense

Bygg C
Maks k 188.0
Ges.+165,4
2et.+u.et.
Maks k 184.6
Maks k 191.0
Byggegrense

Maks k 178.6
Maks k 178.0

SN2
Spesialområde - naturvernområde
S-4856, 23.09.15
se reg.best.

SN2
Spesialområde - naturvernområde
S-4856, 23.09.15
se reg.best.

Turvei S-4856

Byggeområde for boliger
S-4856, 23.09.15
se reg.best.

Maks k 178.0

11/317 11/510 11/326 11/294 11/625 11/621 11/216 11/42 29/555 28/633 28/1276 28/632

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155654/ 86530029
Adresse: Aslakveien 20
Gnr/Bnr: 11/625

Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
150 - Industri m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
611 - Naturvernområde
613 - Parkbelte i industristrøk

1110 - Boligbebyggelse
1541 - Vannforsyningsanlegg

RpBestemmelseGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

RbFareOmråde

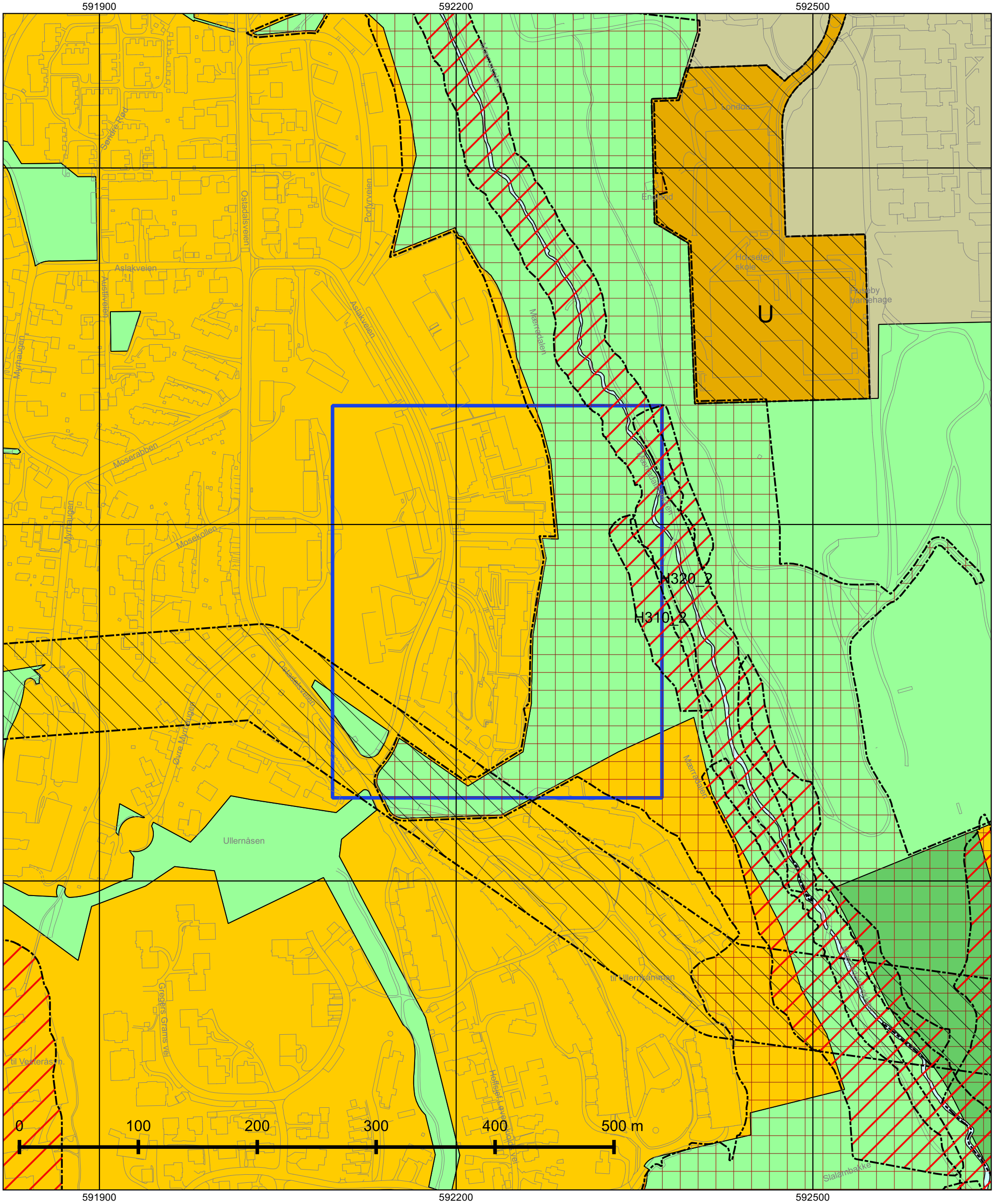
RpFareGrense

50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
70 - Felles avkjørsel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Bygningens avgrensing i beb. plan
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155654/86530029
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
ASLAKVEIEN 20C

Dato: 08.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530029
9110519

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 625

Vi viser til bestilling av 20260408 for ASLAKVEIEN 20C.

GNR. 11 BNR. 625

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.2023.

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

3911.6 m²

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

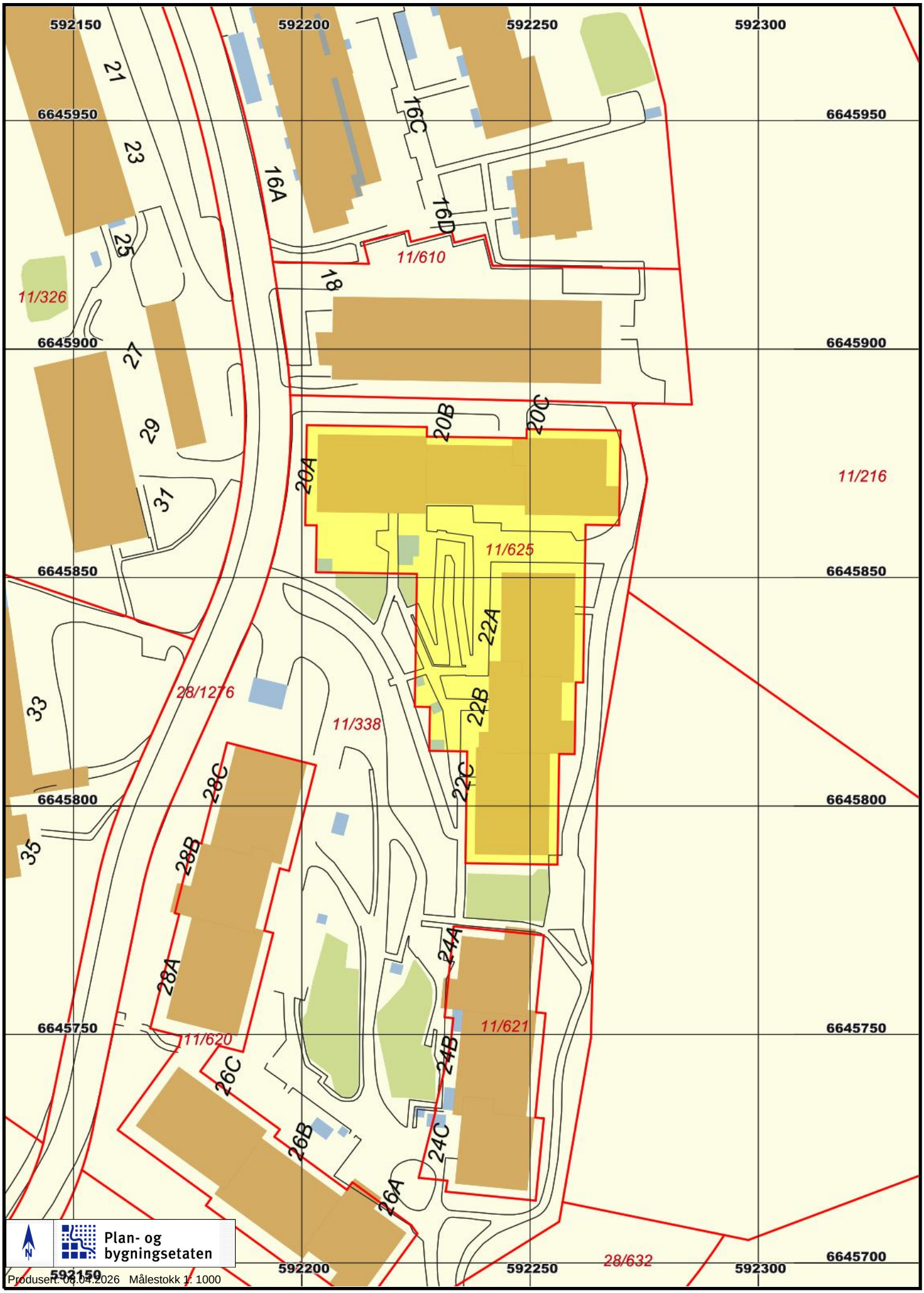
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


592150
592200
592250
592300
6645950
6645900
6645850
6645800
6645750
6645700
11/326
11/610
11/216
11/625
11/338
28/1276
11/620
11/621
28/632
21
23
25
27
29
31
33
35
16A
16C
16D
18
20A
20B
20C
22A
22B
22C
24A
24B
24C
26A
26B
26C
28A
28B
28C
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.04.2026 Målestokk 1: 1000



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.