

Velkommen til

Ole Reistads vei 9A,
1068 Oslo

Velkommen til

Ole Reistads vei 9A,
1068 Oslo

Romslig 4-roms med god planløsning og stor, sørvendt balkong | Bad og kjøkken fra 2020 | Garasje plass | Barnevennlig

Velkommen til Ole Reistads Vei 9A!

Dette er en fin og moderne 4-roms leilighet beliggende i byggets fjerde etasje. Her får du en innbydende entré, romslig stue, praktisk kjøkken, lekkert bad samt tre gode soverom og en innvendig bod. Leiligheten har en stor, sørvendt balkong, kjellerbod og egen parkeringsplass. Her bor du med nærhet til skog og mark, samtidig som det er kort vei til butikker, skoler og barnehager. Det er gangavstand til Trosterud t-banestasjon, som tar deg til sentrum på ca. 20 minutter, samt buss nr. 69 fra Lutvannsveien.

Høydepunkter:

- Stor, sørvendt balkong på 16 m²
- Stilrent kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer
- Lekkert bad fra 2020 med badekar
- Parkering i felles garasjeanlegg
- Felleskostnader inkluderer internett



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Malin Natvig
eiendomsmegler
Tlf: 414 45 316
E-post: malin.natvig@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 200 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	257 795
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	5 457 795
<u>Omkostninger</u>	kr	9 496
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	5 467 291
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	7 675

<u>BRA Total/BRA-i</u>	99/96 m ²
<u>BTA</u>	105 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1980
<u>Etasje</u>	4
<u>Energimerking</u>	Bokstav: E, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Ole Reistads vei 9A, 1068 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 115, bnr. 85

, andelsnr. 208 i Lutvannkollen Borettslag med orgnr.: 954388514 i Oslo kommune.

Etasje

4

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Med en beliggenhet på Skjønnaug kombineres det beste fra to verdener: umiddelbar nærhet til naturen og et rolig boligområde, samtidig som byens fasiliteter er lett tilgjengelige. Her bor du med Østmarka som nærmeste nabo, noe som gir enestående turmuligheter rett utenfor døren året rundt. Enten det er en løpetur før jobb, en skitur på vinteren eller en helgetur med familien, er veien til skog og mark kort. Området er preget av en fredelig atmosfære og lite trafikkstøy, noe som bidrar til en høy bokvalitet.

Hverdagen på Skjønnaug er praktisk og effektiv, spesielt for familier. Med flere skoler og barnehager i umiddelbar nærhet, som Skjønnaug skole og Lutvannskollen barnehage kun få minutters gange unna, blir logistikken enkel. Nærmiljøet er trygt for barn å ferdes i, med lekeplasser og grøntområder mellom boligene. For daglige innkjøp ligger Coop Extra på Lindebergåsen bare en kort spasertur fra leiligheten, og for et bredere utvalg er det gangavstand til Lindeberg Senter.

For fritidsaktiviteter finnes det et godt lokalt tilbud. Skjønnaug skole har aktivitetshall og ballbaner, og det er kort vei til treningssentre som Fresh Fitness. Området er også godt koblet til resten av byen med offentlig transport. Trosterud T-banestasjon er innen gangavstand og tar deg raskt til sentrum, mens flere busslinjer gir ytterligere fleksibilitet. For den bilburne er det enkel adkomst til hovedveinettet, med kort kjøretid til både Oslo sentrum og Gardermoen.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod.

1. etasje

4. etasje

BRA-i: 96 m² Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 3 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Sørvendt balkong.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023. Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,31m

Bod i kjeller på 2,55 kvm. Bod er merket med: 4018

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

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 4018 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Antall soverom

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.02.2026.

Bygning:

Bygningen er en leilighet oppført i 1980. Hovedkonstruksjonen består av betong og treverk, med etasjeskillere og trapper i betong. Det er installert dørcallinganlegg. Ytterveggene er utført i betong og treverk, med malt fasade og panel. Etasjeskille i betong. Grunnmur av betongkonstruksjon. Yttertaket har ukjent tekking.

Vinduer:

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Dører:

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB), utstyrt med kikkehull. Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden. Innvendige dører med profilerte dørblader.

Balkong:

Omtrent sørvendt balkong på 16 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppbygget i betong, og gulvet er dekket med treheller.

VVS-installasjoner:

Vannledninger består av et rør-i-rør-system fra baderomsrenoveringen, med fordelerskap for interne stoppeventiler. Avløpsrør er av plast, fra kjøkken- og baderomsrenovering. Varmtvann leveres fra et felles anlegg. Sluket i dusjsonen er av plast.

Ventilasjon:

Leilighetens tilluftsløsning er gjennom spalteventiler på vinduer. Badet har avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft via luftespalte under døren. Kjøkkenet har avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet kanal og tilluft via tilluftsventiler på vinduer.

Tekniske detaljer:

Oppvarmingssystemet er direkte elektrisk og punktoppvarming, med varmekabler på badet. Bygningen har dørcallinganlegg. Inngangsdøren har brannklassifisering B30.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i oppgang. Det er påvist utett gjennomføring i sikringsskap. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for deler av anlegget. Det

anbefales en utvidet el-kontroll.

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

- Nei

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

- Ukjent Diverse arbeider med bad og anlegg ved baderomsrenovering.

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

- Ja

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

- Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja

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

- Ja

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkong | Det er påvist værslitt panel på yttervegg og manglende lufting bak panel. Det er påvist noe mindre skader under dragere. Værslitt panel og manglende lufting bak kledning kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid. Panel bør vedlikeholdes, og etablering av lufting bør vurderes ved utskifting eller oppgradering. Mindre skader under dragere bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak. Oppfølging bør ivaretas av borettslaget.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

- Overflater (bod) | Det er påvist riss i overflater. Det er påvist manglende listverk. Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målinger er utført i stue: Lokalt avvik er målt til 11 mm. Totalt avvik er målt til 19 mm. Målinger er utført i entré/gang: Lokalt avvik er målt til 12 mm. Totalt avvik er målt til 20 mm. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass (nummer 4018) for én bil i felles parkeringskjeller. Borettslaget har installert ladeinfrastruktur for el- og hybridbiler, hvor beboere kan lade på egen plass. Infrastruktur (el-bil) er utført av Circle K. Borettslaget har avtale med Circle K om lading.

Kjøp av ladestasjoner og montering. (Det er ikke en mobil stasjon). Se også borettslagets hjemmeside og vedtekter. Spørsmål om priser må rettes til Circle K.

Gjesteparkering er tilgjengelig med digital registrering og makstid på 3 døgn.

Standard

Entré:

Inngangspartiet er utstyrt med dørcallinganlegg og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er godt med plass til å henge fra seg yttertøy og å sette vekk sko. Herfra leder en gang videre inn i leiligheten.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble modernisert i 2020 og har en stilren innredning med glatte fronter. Benkeplaten og veggflatene over benken er av slitesterk komposittstein (Silestone), noe som gir et helhetlig og

solid inntrykk. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er en underlimt kum med ettgreps blandebatteri og installert vannvakt. Rommet har god plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet.

Stue:

Stuen er et romslig og lyst rom med god plass til sofagruppe og mediamøblement. Stuen har store vindusflater som bidrar til godt med naturlig belysning. Fra stuen er det direkte utgang til leilighetens balkong. Takhøyden i stuen er målt på tilfeldig sted til 2,31meter.

Balkong:

Fra stuen kommer du ut til en stor, sørvendt balkong på 16 m². Gulvet er belagt med treheller, og det er installert belysning. Dette er en forlengelse av stuen på varme dager. Balkongen har godt med plass til ønsket møblement.

Bad/Vaskerom:

Badet ble renovert rundt 2020, og det foreligger ferdigattest på arbeidene. Rommet er helfliset og utstyrt med gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av et vegghengt toalett, servantinnredning med ettgreps blandebatteri og speil med belysning. Badet har et innmurt badekar med dusjarmatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. De to andre soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter ønske.

Bod:

I tilknytning til gangen er det en praktisk innvendig bod for ekstra lagring.

Overflater:

Gulvoverflater: Laminat.

Vegger: Glatt malt utførelse.

Himling: Glatt malt utførelse.

Innvendige dører med profilerte dørblander.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, tre soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.

Sørvendt balkong på 16 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 2.5 m² i kjeller og en parkeringsplass i felles parkeringsskjeller.

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

Byggeår

1980

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2020:

- Renoverte bad/vaskerom. Ferdigattest fra SANS BYGG AS foreligger.
- Renoverte kjøkken med ny innredning og benkeplate i komposittstein.
- Oppgradering av vannledninger til rør-i-rør-system i forbindelse med baderomsrenovering.
- Utskifting av avløpsrør i plast i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.
- Diverse elektriske arbeider utført i forbindelse med baderomsrenovering. Samsvarserklæring mangler.

2014:

- Utskifting av vinduer og balkongdør til 3-lags isolerglass.

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2019:

- Våtomsrehabilitering (rør). Finansiert via fellesgjeld (Kr 46 000 000).

Ukjent årstall:

- Infrastruktur for el-billading.
- Leveranse av internett via fiber.
- Installasjon av kameraovervåking.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 19126 m²

Beskrivelse av tomten

Borettslagets tomt på 19126 m² er pent opparbeidet med grøntanlegg som plener, beplantning og trær, samt interne stikkveier frem til inngangspartiene. Felles uteområder inkluderer lekeplass og ballplass for beboerne.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 5 200 000,-
Andel fellesgjeld Kr 257 795,-
Omkostninger Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk. Kr 5 467 291,-

Kjøpsomkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 8 406 Gebyr forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 7 675,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader er kr 7 675,30 per måned. Dette inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, trappevask, kostnader til rørrehabilitering, TV/internett og driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 6 282,30
- Trappevask: kr 135,00
- Rørrehab blokk: kr 779,00
- TV/Internett: kr 479,00

Innkrevning av eiendomsskatt for enkelte andeler skjer via felleskostnadene i mai, juni, september og november. Dette fremkommer som en egen spesifikasjon på fakturaen i disse månedene.

Renten på borettslagets lån er flytende og kan endres, noe som vil påvirke de månedlige kostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 257 795
Andel fellesgjeld pr. dato: 12.02.2026

Kommentar fellesgjeld: Restsaldo på felles lån for denne andelen:

Lånummer: 83987145504
Restsaldo: 38 805,60

Lånummer: 83987203725
Restsaldo: 106 259,62

Lånummer: 83987203733
Restsaldo: 112 729,65

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987145504
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo pr. 12.02.2026: kr 8 570 636,-
Andel av saldo: kr 38 806,-
Innfrielsesdato: 01.04.2033
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,09%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987203725
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo pr. 12.02.2026: kr 14 933 773,-
Andel av saldo: kr 106 260,-
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,09%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987203733
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo pr. 12.02.2026: kr 24 897 563,-
Andel av saldo: kr 112 730,-
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,09%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld

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. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på seks måneder.

Andel Fellesformue

Kr 19 916 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene. Innkreving av eiendomsskatt for enkelte andeler skjer også via felleskostnadene.

Eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 401 461 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 605 845 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring Asa. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer

90338165

Eiendommen

Eierform

Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligblokk datert 23.03.1981. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

At en ferdigattest er utstedt, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som kan være søknadspliktige.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest datert 29.06.2022 for modernisering av bad.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Tegningene er datert mellom 1975 og 1979.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at bod i kjeller og parkeringsplass i felles parkeringskjeller tilhører boenheten. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (felt V), friområde og gang-/sykkelvei i henhold til bebyggelsesplan 39375 "Bebyggelsesplan for Trosterud Nord (gnr. 115 bnr. 1 m. fl.)", vedtatt 22.10.1975. Planen har ingen egne skrevne bestemmelser.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan V040376N3 "Endret regulering for del av

gangvei 9659 Trosterud Nord", vedtatt 04.03.1976. Planen gjelder en endring for en del av gangveien som berører eiendommens østside og har ingen egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til "Bebyggelse og anlegg, eksisterende". Eldre, mer detaljerte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_2 (Steinsprang) i henhold til kommuneplanen. Dette er en faresone for steinsprang. Det er ikke beskrevet spesifikke restriksjoner knyttet til sonen i de mottatte dokumentene.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 201916221

Saken gjelder: Lutvannskroken 25

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 202217318

Saken gjelder: Lutvannsveien 60 - Lutvann leir

Sakstype: Detaljregulering

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1978/18900-2/105 06.09.1978 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 115 BNR: 20

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæringen gir eier av gnr. 115, bnr. 20 rett til å føre kloakk- og vannledninger over gnr. 115, bnr. 90, samt adgang for nødvendig reparasjon og ettersyn. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vann og Kloakkvesen. Eierne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av fellesledninger.

1986/42987-2/105 16.07.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er en kjøpekontrakt og skjøte fra 1986 som overdrar eiendommen fra Oslo kommune til Lutvannkollen Borettslag. Det inneholder flere varige bestemmelser: Kommunen forbeholder seg rett til å legge og vedlikeholde ledninger i ubebygde deler av tomtene, og kan kreve grunn avstått til veiutvidelser mot erstatning. Kjøperne garanterer allmennhetens adgang til ubebygde fellesarealer, som ikke kan inngjerdes uten kommunens tillatelse.

2024/2228247-1/200 12.11.2024 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 22-156427REN-JOOV/JLST Lutvannkollen Borettslag

Jordskifteavgjørelsen etablerer regler for sambruk av en fellesvei. Brukere av veien plikter å betale en årlig, indeksregulert avgift til Lutvannkollen Borettslag for generelt vedlikehold.

Borettslaget har drifts- og vedlikeholdsansvaret.

Eiendommens rettigheter:

1985/18557-1/105 01.04.1985 BEST OM GARASJE/PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 115 BNR: 20

Erklæringen gir borettslaget (gnr. 115, bnr. 85 og 90) rett til å oppføre en garasjerekke på en del av naboeiendommen gnr. 115, bnr. 20. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeholdt i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har fra og med mars 2025 en felles avtale med Telia som gjelder både TV- og internett.. Kostnaden på kr 479 per måned er inkludert i felleskostnadene.

Borettslag

Lutvankollen Borettslag

Om borettslaget

Lutvankollen Borettslag er et samvirkeforetak tilknyttet OBOS, med organisasjonsnummer 954388514. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er www.lutvankollen.no.

Fra generalforsamlingen 23. april 2025 og ekstraordinært årsmøte i november 2025:

- Årsrapport og årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Forslag om å avvikle eksisterende vaktmesterordning og sette tjenesten ut på anbud ble ikke vedtatt.
- Endring i husordensreglementet for gjesteparkering ble vedtatt, med innføring av digital registrering og en makstid på 3 døgn.
- Styret ble instruert til å utrede en restrukturering av driftsformen for borettslaget og styret, med fremleggelse av et konkret forslag senest på generalforsamlingen i 2026.
- Bytte av revisor til Pwc Assurance AS ble vedtatt.

Hver andel disponerer en kjellerbod. Borettslaget har et fellesrom i Ole Reistads vei 7. Det er installert kameraovervåking, hvor vaktmester har tilgang til livevisning fra ett kamera for å vurdere behov for brøyting/strøing.

Det er ikke tillatt å grille med gassgrill på balkonger uten at gjeldende anbefalinger og

forskrifter følges. Montering av mekaniske ventilatorer til avtrekkskanaler eller yttervegg er ikke tillatt i blokkene, men det er unntak for rekkehusene. Alle bygningsmessige endringer, inkludert installasjon av varmepumpe eller parabolantenne, krever forhåndsgodkjenning fra styret. Parabolantenner må monteres slik at ingen del stikker utenfor bygningens yttervegger.

Kun fysiske personer som er andelseiere i OBOS kan eie andeler i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom flere eier en andel sammen, må de bo eller ha til hensikt å bo i boligen. Enkelte juridiske personer som stat, kommune og visse stiftelser kan eie opptil 10 % av boligene.

Organisasjonsnummer

954388514

Andelsnummer

208

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett

8406

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Dyr (unntatt katt) må holdes i bånd eller på armen innenfor borettslagets område. Katter må være kastret for å kunne gå løs. Dyreeier plikter å fjerne ekskrementer. Ved berettigede klager om sjenanse plikter dyreeier å fjerne dyret dersom en minnelig ordning ikke oppnås.

Energi**Oppvarming**

Direkte elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energimerking

Energifarge Rød og bokstav E.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

truls@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 17.02.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Eier

Andelseier

Ali Mathloun

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt

aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet

har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 0,80 %
Kommunale opplysninger fra kr 3 000
Forretningsfører fra kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Studio Juliane
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse

med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Malin Natvig

eiendomsmegler

malin.natvig@em1ostlandet.no

Tlf: 414 45 316

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Ole Reistads vei 9A
4. Etasje



Les mer om
arealberegningen

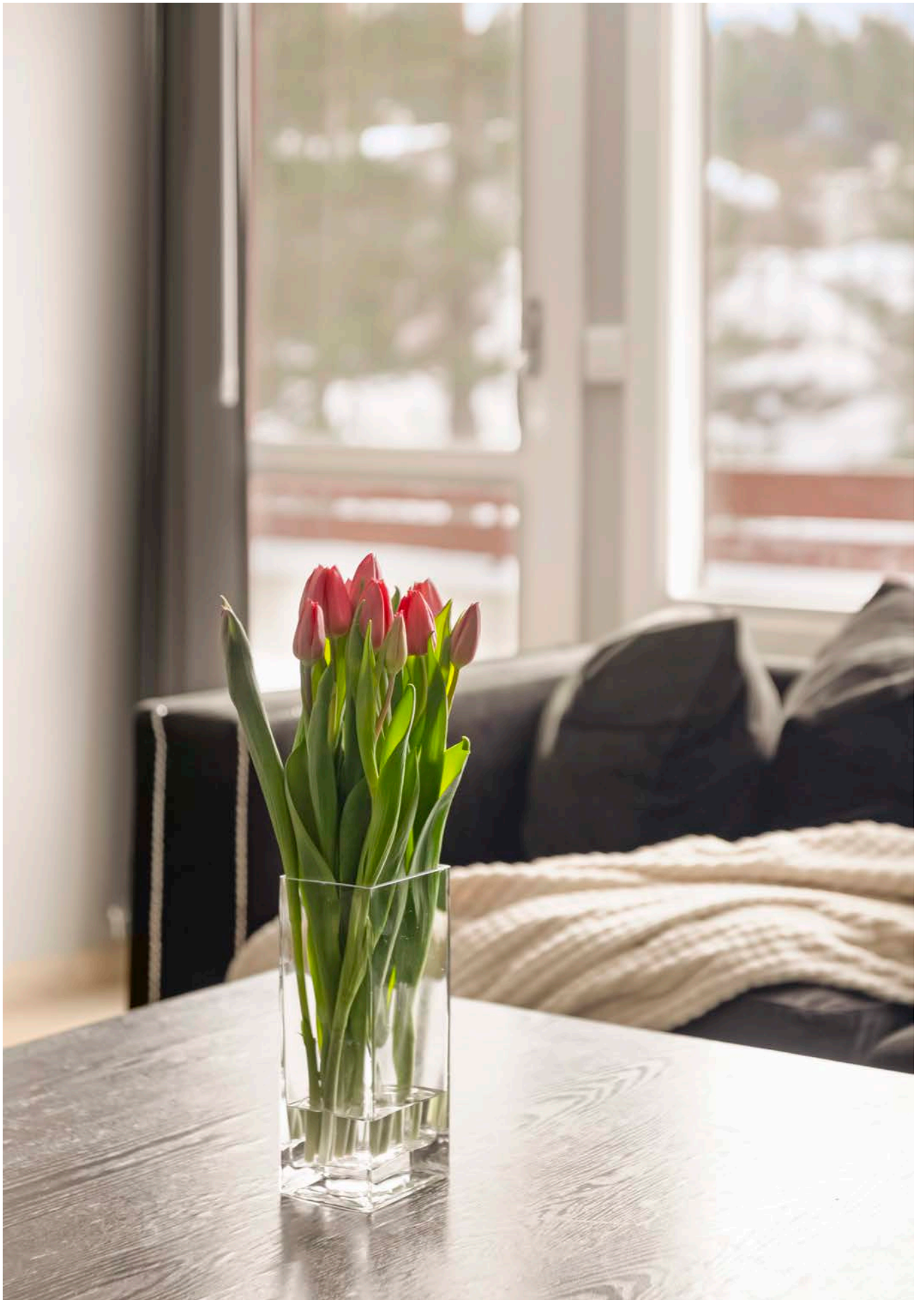
©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D











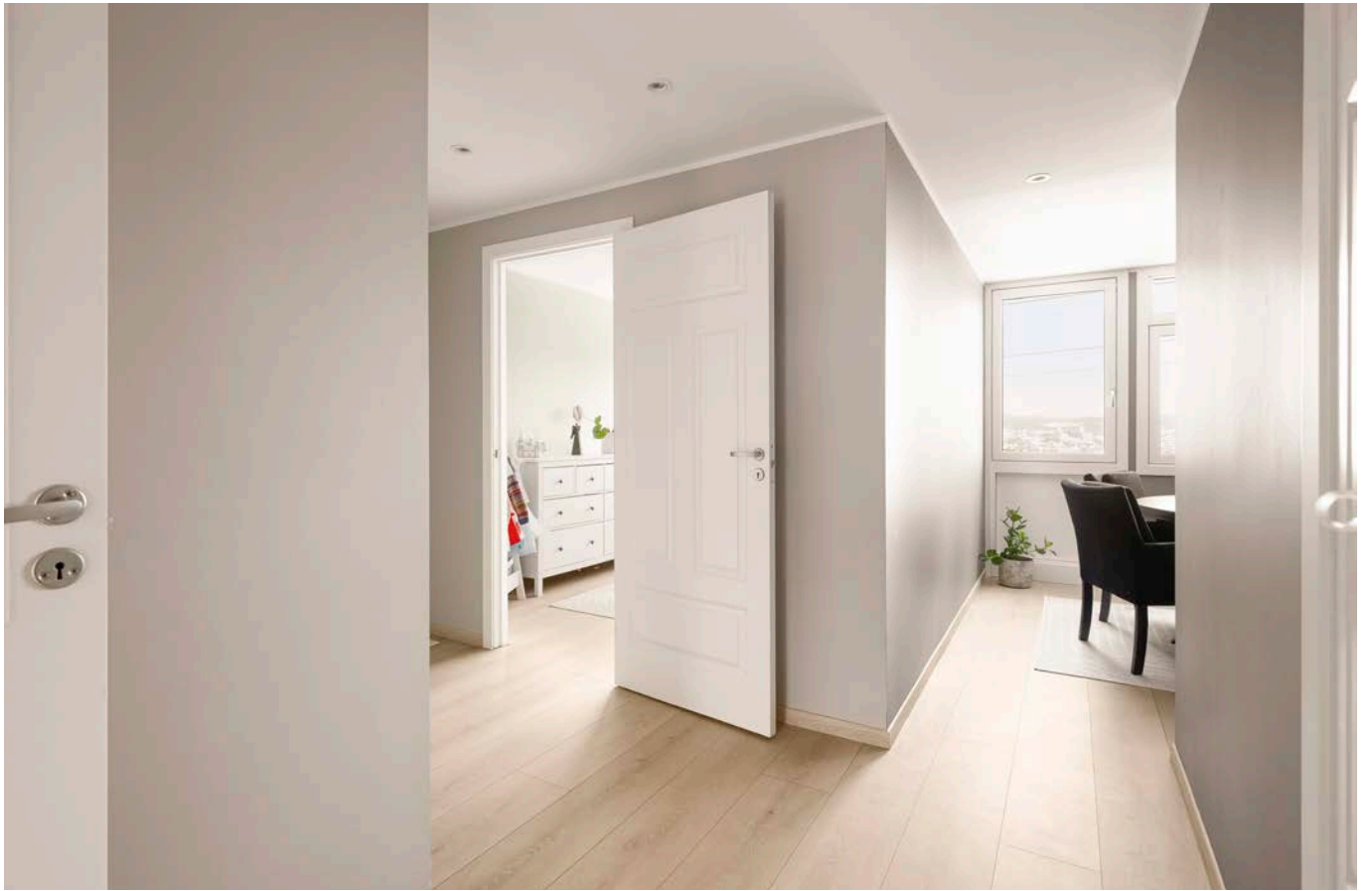










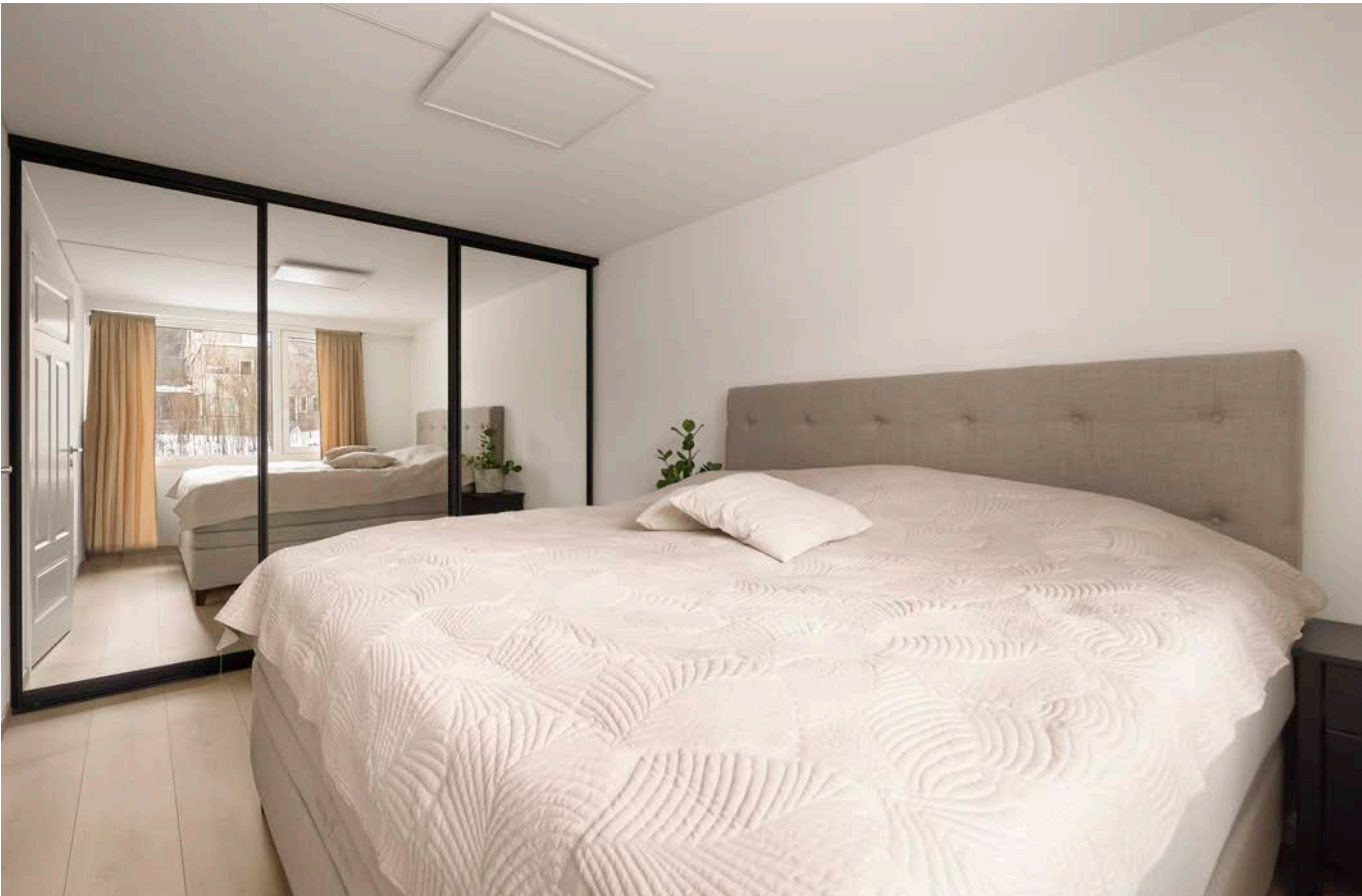


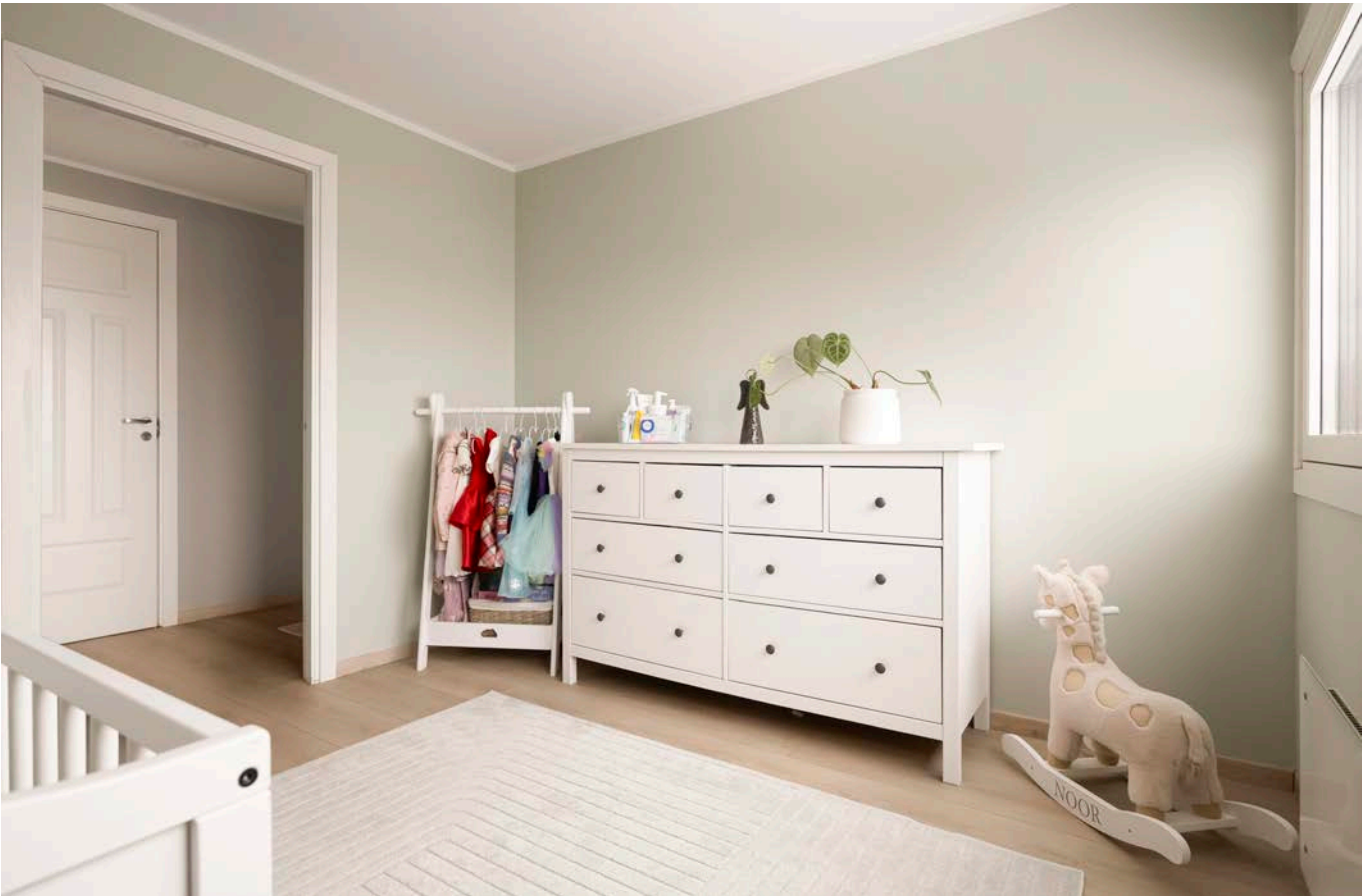










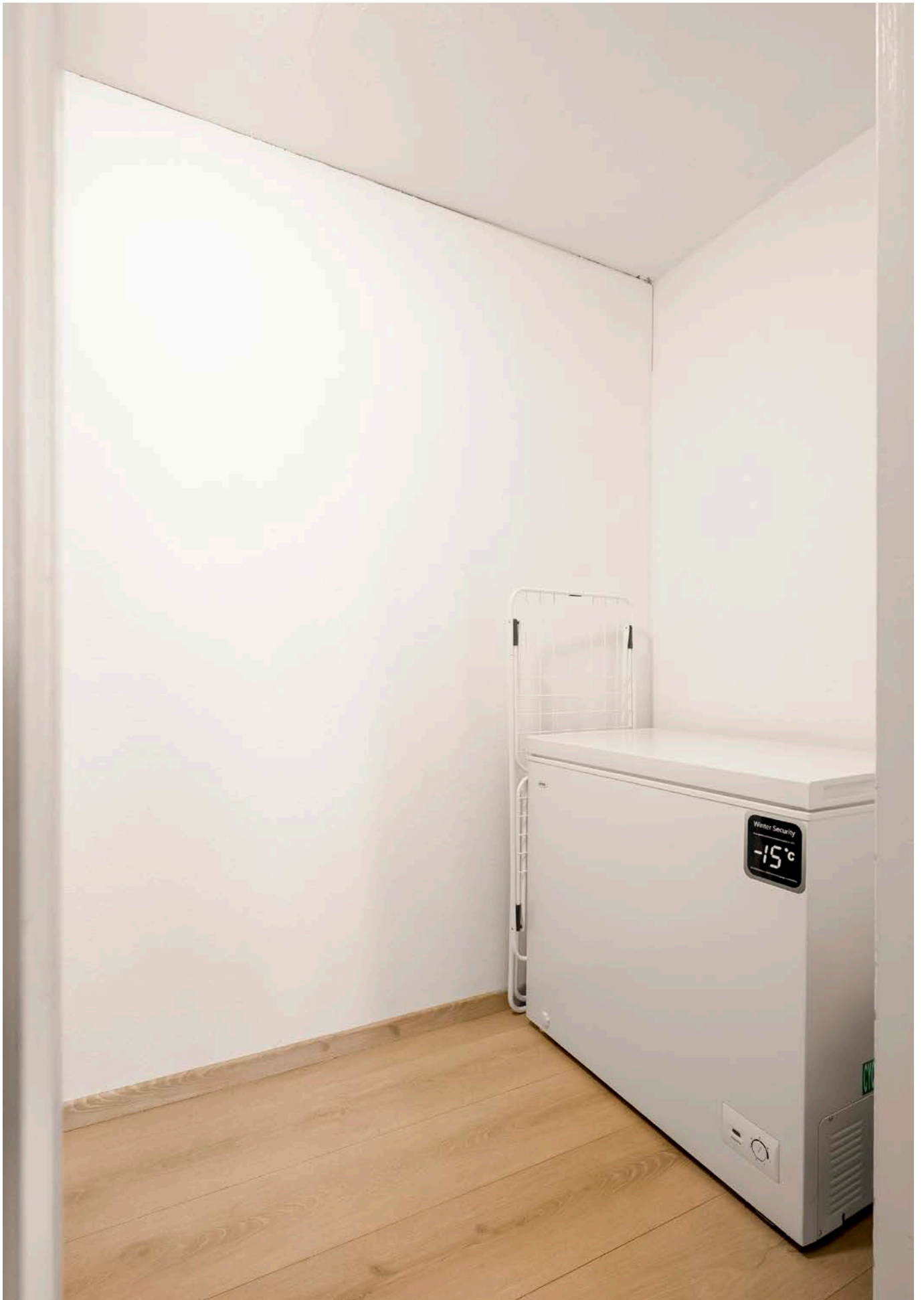


















Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

OLE REISTADS VEI 9A

Nabolaget Skjønhaug - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Lutvannsveien Linje 69	7 min 0.4 km
Trosterud Linje 2	11 min 0.9 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

SKOLER

Skjønhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 4.1 km
Kuben videregående skole	10 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

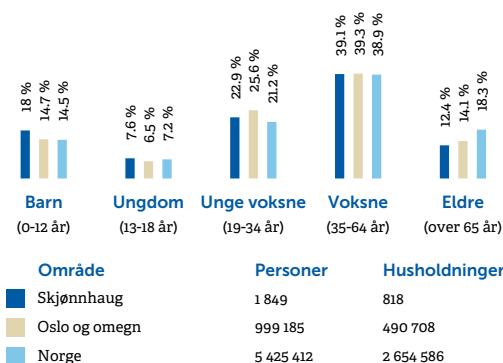
Bra 73/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Lutvannskollen barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (1-6 ...) 62 barn	6 min 0.5 km
Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km



DAGLIGVARE

Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Trosterud	10 min



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









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

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 97/100

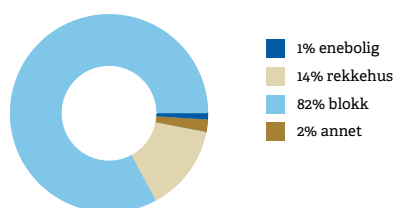
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 94/100

 **TRYGGHET DER BARNA FERDES**
Trygge 87/100

SPORT

 Skjønnhaug skole	2 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
 Lindebergåsen	7 min 
Ballspill	0.6 km
 Fresh Fitness Lindeberg	17 min 
 Fresh Fitness Haugerud	20 min 

BOLIGMASSE

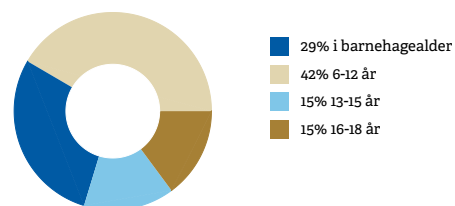


” «Rolig, fredelig, trygt, nærhet til byen, samt rett ved skog og mark»
Sitat fra en lokalkjent

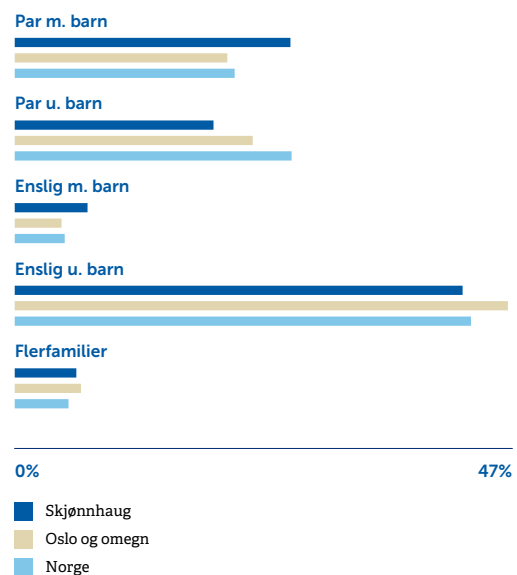
VARER/TJENESTER

 Lindeberg Senter	11 min 
 Trosterud Apotek	11 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

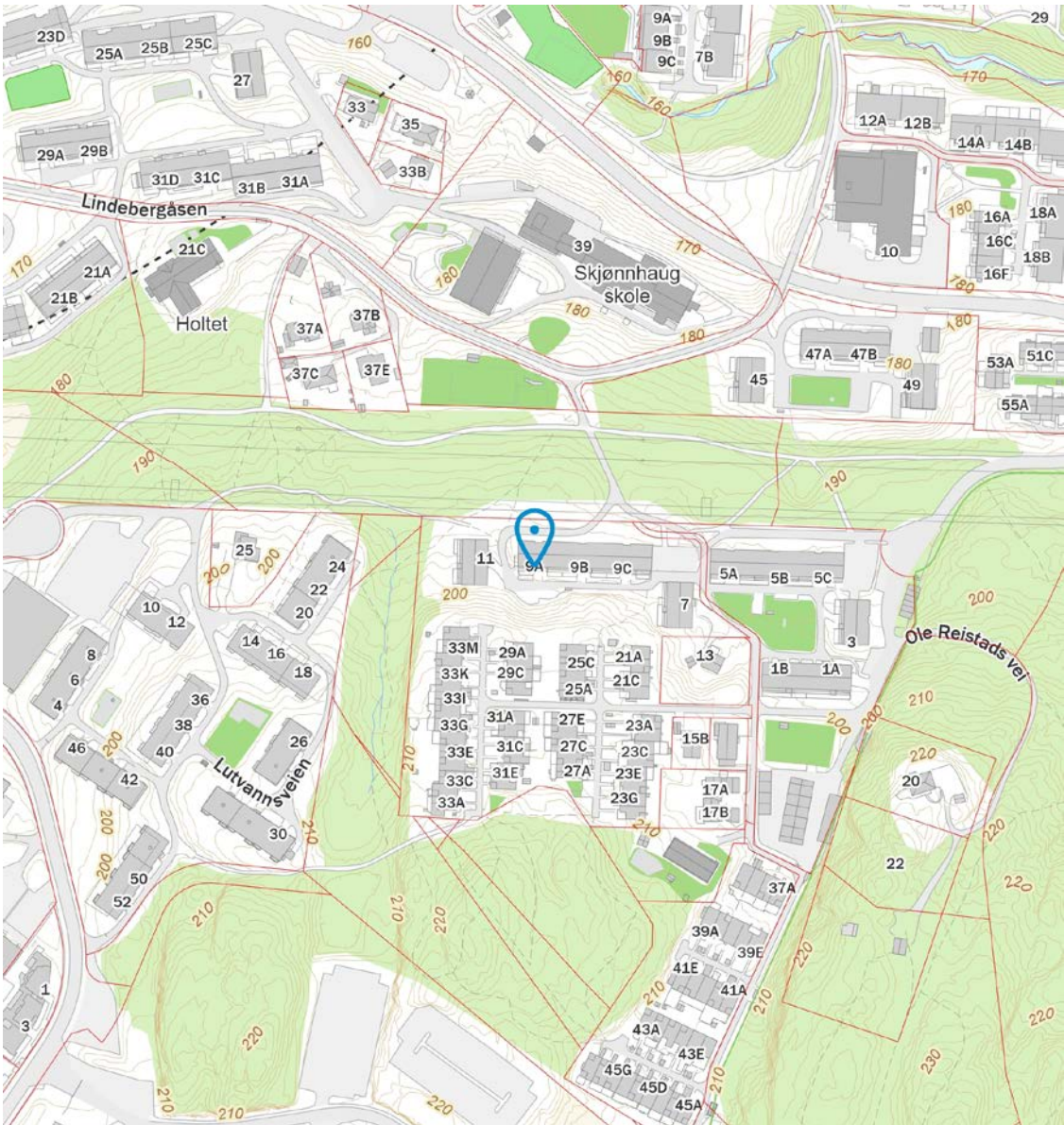


SIVILSTAND

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



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



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

Tilstandsrapport

📍 Ole Reistads vei 9A , 1068 OSLO

📄 OSLO kommune

gnr. 115, bnr. 85

Andelsnummer 208

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20463-2393

Referansenummer: RE1464

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Truls Herman Tofteng".

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Ole Reistads vei 9A, med nærhet til offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1980 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong og treverk, med malt fasade og panel. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

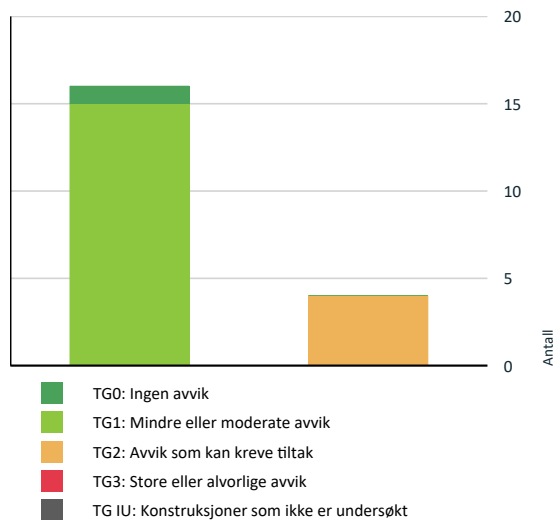
[Gå til side](#)

Leilighet H0403

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0403

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater (bod)

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0403



Byggeår
1980

Anvendelse
Bolig

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

1 TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

1 TG 2 Balkong

Omtrent sørvendt balkong på 16 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treheller.

Balkongen er utstyrt med: Belysning.

Rekkverkshøyde: ca 91 cm

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra balkong.

Overflater er ikke vurdert grunnet snø.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist værslikt panel på yttervegg og manglende lufting bak panel.

Det er påvist noe mindre skader under dragere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Wærslikt panel og manglende lufting bak kledning kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid. Panel bør vedlikeholdes, og etablering av lufting bør vurderes ved utskifting eller oppgradering.

Mindre skader under dragere bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak. Oppfølging bør ivaretas av borettslaget.

Tilstandsrapport



Yttervegg



Dragere



Overflater

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNSENDIG

TG 2 Overflater (bod)

Gulv med laminat.

Vegger med malt tapet.

Himling med malt betong.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss i overflater.

Det er påvist manglende listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.

Tilstandsrapport



Riss



Manglende listverk

1 TG 1 Overflater

Gulv med laminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 11 mm
Totalt avvik er målt til ca: 19 mm

Målinger er utført i entré/gang:
Lokalt avvik er målt til ca: 12 mm
Totalt avvik er målt til ca: 20 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

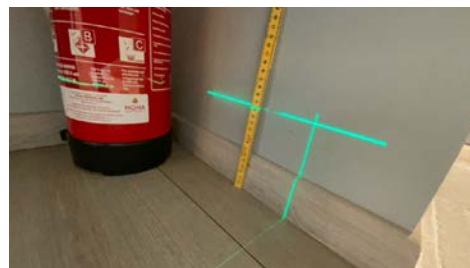
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (entré/gang)



Høydeforskjell (entré/gang)



Høydeforskjell (stue)



Høydeforskjell (stue)

T G I Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblander.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: ca 2020.
Dokumentasjon: Ferdigattest.
Søker: SANS BYGG AS
Tiltakshaver: LUTVANKOLLEN BORETTSLAG

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Ferdigattest

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 35 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring i sluk.

Vegger: Smøremembran.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servanttinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, innmurt badekar, plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Soverom.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukst.

MERKNAD

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Fuktmåling i svill



Synlig svill ved hulltaking

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate av kompositt stein (Silestone)
Veggflater over benkeplate i samme utførelse som benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, underlimt kum, ettgreps blandedbatteri, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent om det er lagt opp ny kurs til komfyr ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

4 ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet kanal.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen strider mot borettslaget/sameiets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved ventilator med kullfilter gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vannledninger fra badersrenovering.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Oversikt

TG1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra kjøkken og baderomsrenovering.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap med automatsikringer plassert: I oppgang

Forbruksmåler plassert: I sikringssskap

Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Badet, ja.

Tilstandsrapport

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
Diverse arbeider med bad og anlegg ved baderomsrenovering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det er påvist utett gjennomføring i sikringsskap.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll og utbedring av påviste avvik. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringskap



Utett gjennomføring

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

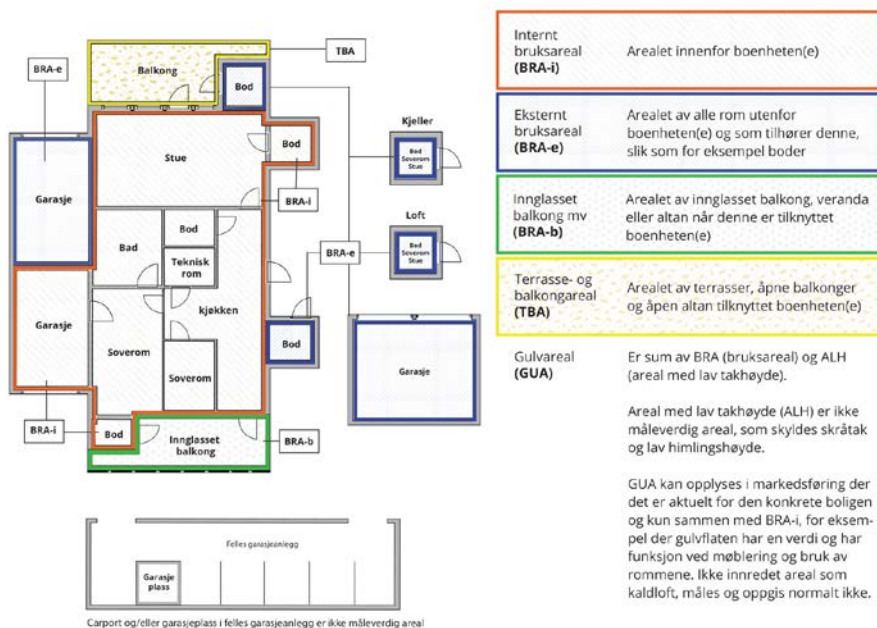
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0403

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	96			96	16
Kjeller		3		3	
SUM	96	3			16
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, kjøkken, stue, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,31m

Bod i kjeller på 2,55 kvm. Bod er merket med: 4018

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

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 4018 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Truls Herman Tofteng Ali Mathloun	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	115	85		0	19117.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ole Reistads vei 9A

Hjemmelshaver

Lutvannkollen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954388514			Mathloun Ali Abdul Hassan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

208

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	17.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	18.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ali Mathloun

Boligen

Ole Reistads vei 9A

1068 OSLO

0301-115/85/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6047260165 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Økern v/Lene Kristin Standal Andersen
Lørenfaret 1, 0585 OSLO
E-post: lene.andersen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6047260165 . Vår ref.: 0449-1-4018

Dato: 12.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lutvannkollen Borettslag
Organisasjonsnr: 954388514
Andelseier: Mathioum, Ali Abdul Hassan
Medeier:
Leilighetsnummer: 4018
Adresse: Ole Reistads Vei 9 A, 1068 OSLO
Andelsnummer: 208
Gnr. 115
Bnr. 85

Borettsinnskudd: Kr. 80 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 90338165.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987145504
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo: 8 570 636,00
Innfrielsesdato: 01.04.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987203725
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo: 14 933 773,00
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987203733
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo: 24 897 563,00
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 457,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	135,00	
Rørrehab blokk	779,00	
TV/Internett	479,00	
Felleskostnader	6 064,00	6 282,30 fra 01.03.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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: 1 194,-
Fradragsberettigede kostnader: 15 183,-
Annen formue: 19 916,-
Gjeld: 260 089,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987145504
Restsaldo: 38 805,60
Kapitalkostnader: 550,19
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987203725
Restsaldo: 106 259,62
Kapitalkostnader: 726,54

IN-avtale:	Nei
Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Låne nummer:	83987203733
Restsaldo:	112 729,65
Kapitalkostnader:	770,67
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 257 794,88,-, 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 Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon: 22 86 54 63.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Lorentz Stabel, e-post: lutvannkollen@styrerrommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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



Ordinær generalforsamling Lutvannkollen Borettslag

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Mostue Sannes	Bjørnveien 21 A
Nestleder	Marielle Sørhus	Ole Reistads vei 1 A
Styremedlem	Linn Saxrud Johansen	Ole Reistads vei 45 E
Styremedlem	Kari Angell Petersen	Ole Reistads vei 5 A
Styremedlem	Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads vei 25 C
Varamedlem	Fritz Albrechtsen	Ole Reistads vei 39 B
Varamedlem	Xaviera Nohemi Sanchez Reyes	Ole Reistads vei 5 A
Varamedlem	Fritz Arne Langhammer	Ole Reistads vei 7
Varamedlem	Tamara Butenko Christensen	Wilh. Wilhelmsens vei 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomité

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

Velferds- og miljøutvalg

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lutvankollen Borettslag

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

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

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

Lutvankollen Borettslag har en ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Generelt om borettslaget, drift, styret med mer

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

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

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

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

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

Beboernes kontakt med styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Økonomisk styring

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

Ansettelser og ansatte

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

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

Beboernes kontakt med vaktmester

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

Velferds- og miljøutvalget

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

Fellesrom

Fellesrommet er utstyrt for en hyggelig sammenkomst i forbindelse med bursdager, dåp, konfirmasjoner, visning av sportsarrangementer m.m. Det er utstyrt med kjøleskap og fryser, komfyr, mikrobølgeovn, vannkoker, kaffetrakter, kjeler, gryter, stekepanner, serveringsutstyr og servise og bestikk for 24 personer. Det er også blitt oppgradert lyd- og bildeanlegg, så fellesrommet kan også brukes til mindre kurs og konferanser.

Fyll ut kontaktskjemaet på siden om fellesrommet på vår hjemmeside, og en fra styret tar kontakt så raskt som mulig.

Diverse vedlikehold

Andelseier er ansvarlig for å holde vedlike vinduer innvendig, dører, **alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.**

Teksten markert i **fet skrift** er vedlikehold som **må og skal utføres** av godkjent fagpersonell.

Våtrom

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

Utbygginger/påbygg rekkehus

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

Varmepumper

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

Bomiljø

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

Skadedyr og insekter

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

Avfallshåndtering

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

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

Forsøpling / hensettelse av ting

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

Brannsikkerhet

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

Rømningsveier skal under ingen omstendigheter blokkeres.

Mekanisk lufting i blokkene

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

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

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

Oppganger

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

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

Søppelrom omgjort til sportsboder

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

Trappevask

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

Ringeklokkeskilt, postkasseskilt, ekstra nøkler

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

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer, eiendeler og ansatte er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Styret registrerer dessverre at enkelte beboere ikke utfører enkle håndgrep før vinteren som vil være medvirkende til å hindre skade. Eksempler på dette er manglende tømning/stopping av utekran, ikke sette på varmekabler til vannrør, ikke tilstrekkelig varme i rom med rørføringer m.m. Spesielt på kjøkkenet i 2-roms leilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i veggen her kan fryse.

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

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

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

El-bil

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

Parkeringsplasser og gjesteparkering

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

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

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

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

Hjemmeside

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

STYRET OG BORETTSLAGETS ARBEID I STYREÅRET 2024/2025

Trafikkforhold og parkering

Styret får, med ujevne mellomrom, henvendelser om feilparkeringer, hastighet innad i borettslaget med mer. Disse håndteres fortløpende, og så godt som mulig. Det ble i 2019 installert fartsdempende tiltak på utvalgte områder av borettslaget, og noen steder ble det også bli satt opp sperringer for å hindre ferdsel av kjøretøy. Det er bestilt ytterligere fartsdempende tiltak som blir satt opp våren 2025.

Borettslaget har elektronisk registrering av kjøretøy, så registrering av parkering for gjester som ikke oppfyller kravene til å parkere på gjesteparkering kan nå gjøres raskere og enklere enn tidligere.

Byggesak Lutvannkollen leir

Forsvaret planlegger å bygge ut leiren med plass til flere mennesker. Dette medfører mer bebyggelse, og større trafikk.

Noen av forslagene til plassering av bygninger får stor påvirkning for en del av våre rekkehusbeboere, spesielt de i Ole Reistads vei 45(A-H) og 43(A-F). Bygningenes plassering vil være så nærme vår bebyggelse, slik at det blir enda mindre sol i "skyggenes dal", og flere nye år med anleggsdrift med støy, støv og sprengninger.

Styret sendte inn bemerkninger til prosjektet innen fristen som var 5. januar 24. Videre framdrift er ny høring ca. september 2024 med Oppstart i 2026 av Lutvann leir.

Jordskifteretten

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

Informasjons- og beboermøter

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

Avtaler/kontrakter

Fram til nå nylig hadde borettslaget kontrakt med Global Connect om leveranse av internett og Telenor om leveranse av TV-tjenester.

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

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

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

Kurs og lignende

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

Planer

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

Rehabilitering/investering

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

Større vedlikeholdsoppgaver

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

Samarbeid

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

Serviceavtaler

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

Skadedyr og insekter

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

Styremøter

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

Økonomihåndtering

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

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

Lån

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

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

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

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

Styrehonorar

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Vesentlig avvik

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

Driftskostnadene ble ca. kr 2 000 000 høyere enn budsjettet: vel 750' i merforbruk på drift og vedlikehold og ca. 630' på andre driftskostnader forklarer ca. 70 prosent av dette. I tillegg kommer ca. 240' i merforbruk på personalkostnader, ca. 375' på avskrivninger, 130' på konsulenter og ca. 250' i mindre-forbruk på energi.

Resultat

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

Disponible midler

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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.		2 816 152	3 919 563
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-289 646	408 854
Tilbakeføring av avskrivning	14	618 807	588 715
Tilbakef. gev./tap salg av anl. middel	14	5	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-90 281	-132 130
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 827 507	-1 966 407
Innsk. øremerk. bankkto		-6 444	-2 443
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 595 066	-1 103 411
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 221 086	2 816 153
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 389 583	3 917 394
Kortsiktig gjeld		-1 168 497	-1 101 241
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 221 086	2 816 153

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 875 598	76 874 565
Pantstillelse	21	108 911 000	108 911 000
Garantiansvar		0	0

Oslo 26.02.2025

Styret i Lutvannkollen Borettslag

Heidi Moestue Sannes/s/

Linn Saxrud Johansen/s/

Kari Angell Petersen/s/

Anne Lise Sundsbø/s/

Marielle Sørhus/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.115/bnr.71 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken. Lånenummer 8398 72 03733

Rørrehabilitering

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken. Lånenummer 8398 72 03725

Blokklånet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken. Lånenummer 8398 71 45504

Vinduslånet

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

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-52 820 793****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-18 821 500	
Innskudd 2016	-68 900	

SUM BORETTSINNSKUDD **-18 890 400****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-217 496	
-------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-217 496**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-113 664
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-113 664

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

INNKOMNE SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN

Vi har fått inn følgende saker:

A. Endring i vaktmestertjenesten i Lutvannkollen Borettslag

Forslagsstiller: Kurt Oksnes, Ole Reistads vei 41 A

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

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

Styret støtter derfor ikke forslaget.

B. Endring av husordensreglement

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

Dagens husordensreglement

12.3 GJESTEPARKERING

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

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

(3) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av personbiler.

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

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

Forslag nytt husordensreglement

12.3 GJESTEPARKERING

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Forslag til nytt 12.3 i husordensreglementet vedtas

C. Restrukturering av driftsform for borettslaget og styret

Forslagsstiller: Arbeidsutvalget 2024/2025 i Lutvannkollen Borettslag

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

rekruttere til styrearbeidet.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag

Møtedato: 23.04.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Fellesrommet i Ole Reistads vei 7

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Olav Møen.

Møtet ble åpnet av Heidi Mostue Sannes.

Konstituering

1. Valg av møteleder

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

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

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

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent. Enstemmig flertall.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent. Enstemmig flertall.

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

Vedtak: Godkjent. Enstemmig flertall.

Behandling av innkomne forslag og saker

6.

a) Endring i vaktmestertjenesten i Lutvannkollen Borettslag.

Saksframstilling:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styres innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak: Ikke vedtatt.

b) Endring av husordensreglement

Saksframstilling:

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

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

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

Dagens husordensreglement:

12.3 GJESTEPARKERING

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

Forslag til nytt husordensreglement:

12.3 GJESTEPARKERING

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

Forslag til vedtak:

Forslag til nytt 12.3 i husordensreglementet vedtas.

Vedtatt: Vedtatt. 13 stemmer imot.

c) Restrukturering av driftsform for borettslaget og styret

Saksfremstilling:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

modeller, samt hva kostnadsbildet vil være;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

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

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

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

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

Vedtak: Godkjent.

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

Delegert Fritz Arne Laghammer

Varadelegert Frits Albregtsen

Vedtak: Godkjent

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

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

Vedtak: Benkeforslag, vedtatt ved akklamasjon.

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

Møteleder

Navn: Heidi Mostue Sannes /s/

Fører av protokollen

Navn: Olav Møen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Tone Lise Lønøy-Tjeransen /s/



Vedtekter

for Lutvannkollen Borettslag org nr 954388514

vedtatt på ordinær generalforsamling den: 16. mai 2006

med endring:

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til styrets e-postadresse.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

5. Vedlikeholdsplikt og bygningsmessige endringer

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter også vinduer innvendig, dører, alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringsskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider, vasker, apparater og innvendige flater.
 - (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og/eller utskiftning av det som nevnt i punkt 1, samt tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker.
 - (3) Andelseier har ansvaret for staking og rensing av avløpsrør frem til felles soilrør, samt sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og takrenner på veranda/balkong og lignende. Andelseier skal sørge for å holde vannrør frostfrie.
 - (4) Andelseier er ansvarlig for at oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
 - (5) Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra til borettslaget.
 - (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
 - (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
 - (8) Andelseier har alt ansvar for eget ildsted og pipe, med unntak av feiing. Dette innebærer alle utgifter for montering, drift og vedlikehold av ildsted og pipe. Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følger av montering og bruk.
 - (9) Endring (nytt, fjerning eller oppgradering) av ildsted skal andelseier melde til Brann- og redningsetaten. Opprettelse av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og til Plan- og bygningsetaten. Til sistnevnte må andelseier sørge for at søknaden sendes med hjelp av fagfolk. Se også §5-4 (4).
- Følgende vilkår gjelder:
- Pipedet skal ha samme arkitektoniske utforming over tak som øvrige piper i borettslaget, jfr §5-4 (5)
 - Søknaden skal inneholde opplysninger om utførende firma.
 - Pipedet og/eller ildstedet skal ikke tas i bruk før den faglig ansvarlige har erklært arbeidene som utført i henhold til forskriftenes krav. Kopi av erklæringen, samt eventuelle ferdigstillingsattester og brukstillatelser skal leveres styret.
- (10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftninger i boligen, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier(e).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- Utskifting av varmtvannsberedere* og vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, og ytterdører til boligen.
- Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.
- Reparasjon eller utskifting av sluk, rør og/eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, unntatt varmekabler.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

- skade på borettslagets eiendom,
 - skade på annen eiers andel,
 - skade på inventar som naturlig hører andelen til,
- skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

5-4 Bygningsmessige endringer

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

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

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

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

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

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

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

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

5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus

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

5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighet

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

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

5-7 Varmepumpe

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

5-8 Rekkehusgarasjene

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

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

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

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

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

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

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

(8) Garasjeport skal til enhver tid holdes låst.

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

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

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

5-9 Ladestasjoner

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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, jfr. borettslagslova § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. burettslagslova § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i § 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. burettslagslova § 7-12

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Kameraovervåking

12-1 Tilgang til kameravisning, opptak og bilder

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

12-2 Instruks til leverandør

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

HUSORDENSREGLER for Lutvannkollen Borettslag

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

2. LEILIGHET OG ANDRE ROM

2.1 Bruk av leilighet og andre rom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Bruk av baderom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. LÅSING AV DØRER, BRUK AV LYS M.M.

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

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

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

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

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

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

4. LUFTING, VENTILATORER OG ELEKTRISK UTSTYR

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

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

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

5. BRANNVERNUTSTYR

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

6. LADING AV BIL

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

7. BALKONGER OG VINDUER

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

8. TRAPPER, TRAPPEROM

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

9. RENOVASJON/SØPPELHÅNDTERING

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

10. UTEOMRÅDENE

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

11. DUGNAD

- (1) Alle andelseiere og beboere bør delta på dugnader.
- (2) De som ikke kan delta i det fysiske arbeidet kan gjøre andre oppgaver, f. eks. stå for enkel servering (dele ut is og brus).

12. KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSER**12.1 KJØRING OPP OPPHOLD PÅ VEIER I BORETTSLAGET**

- (1) Det er forbudt å parkere på veiene i borettslaget, og forøvrig utenfor oppmerket plass.
- (2) Kjøring innad i borettslaget må bare skje når dette er høyst nødvendig, for eksempel i forbindelse med tung transport og transport av bevegelseshemmede. Stans foran oppganger og rekkehus er tillatt i maksimalt 15 minutter uten aktivitet ved bilen.
- (3) Det er ikke tillatt å ha motor på tomgang på borettslagets område.
- (4) Eventuelle bommer skal lukkes umiddelbart ved inn og utkjøring.
- (5) Maksimalt tillatt hastighet på borettslagets område er 20 km/t.
- (6) Innad i borettslaget har bilistene vikeplikt for myke trafikanter. For øvrig gjelder vanlige vikepliktsregler.
- (7) Ved rygging av kjøretøy skal særskilt aktsomhet utvises.
- (8) Bevegelseshemmede kan søke styret om dispensasjon fra kjøre- og parkeringsbestemmelsene.
- (9) Parkering i forbindelse med besøk av håndverkere o.l avtales på forhånd med vaktmester.

12.2 CAMPINGVOGNER, BOBILER OG TILHENGERE

- (1) Henstilling av campingvogner, bobiler og tilhengere er ikke tillatt på borettslagets område.
- (2) Campingvogner, bobiler og tilhengere som ikke overstiger størrelsen til en personbil, og ikke blir til hinder for andre, kan henstilles på parkeringsplass som følger andel.

12.3 GJESTEPARKERING

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

12.4 REPARASJON, VASK AV KJØRETØY O.L

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

12.5 AVSKILTEDE KJØRETØY

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

12.6 OPPBEVARING PÅ PARKERINGSPLASSER

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

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

12.7 LEIDE PARKERINGSPLASSER

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

12.8 GENERELT

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

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

13. DYREHOLD

13.1 HUSDYR

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

13.2 REGELVERK FOR DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

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

14. MELDINGER, RUNDSKRIV, BESKJEDER M.M.

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

15. GENERELT

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
23. mars 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 115, bnr. 85. Blokk 47-48-49, Vei 3450 nr. 9 A-B-C,

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Lutvannskollen BFL v/Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder

Arkitektkontoret Minnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3

Ansvarshavende

Sivilingeniør Johan Kr. Bø, Ole Deviks vei 14, Oslo 6

Journalnr.

75/2164


Avsluttende synsforretning

17.3.81

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

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

For bygningssjefen


.....
Overingenier
Kr. Andersen

SH: C-15. 4000. ANDVORD. 2814374. -

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

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:
Roger Wågsand

Vår ref. (saksnr.):
201919970 - 6
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Emilia Tyrhaug

Dato: 29.06.2022

Adresse: OLE REISTADS VEI 9 A-C Eiendom: 115/85/0/0
Tiltakshaver: LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG Søker: SANS BYGG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Ole Reistads vei 9 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad, mottatt 23.03.2022.

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.

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

Emilia Tyrhaug - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

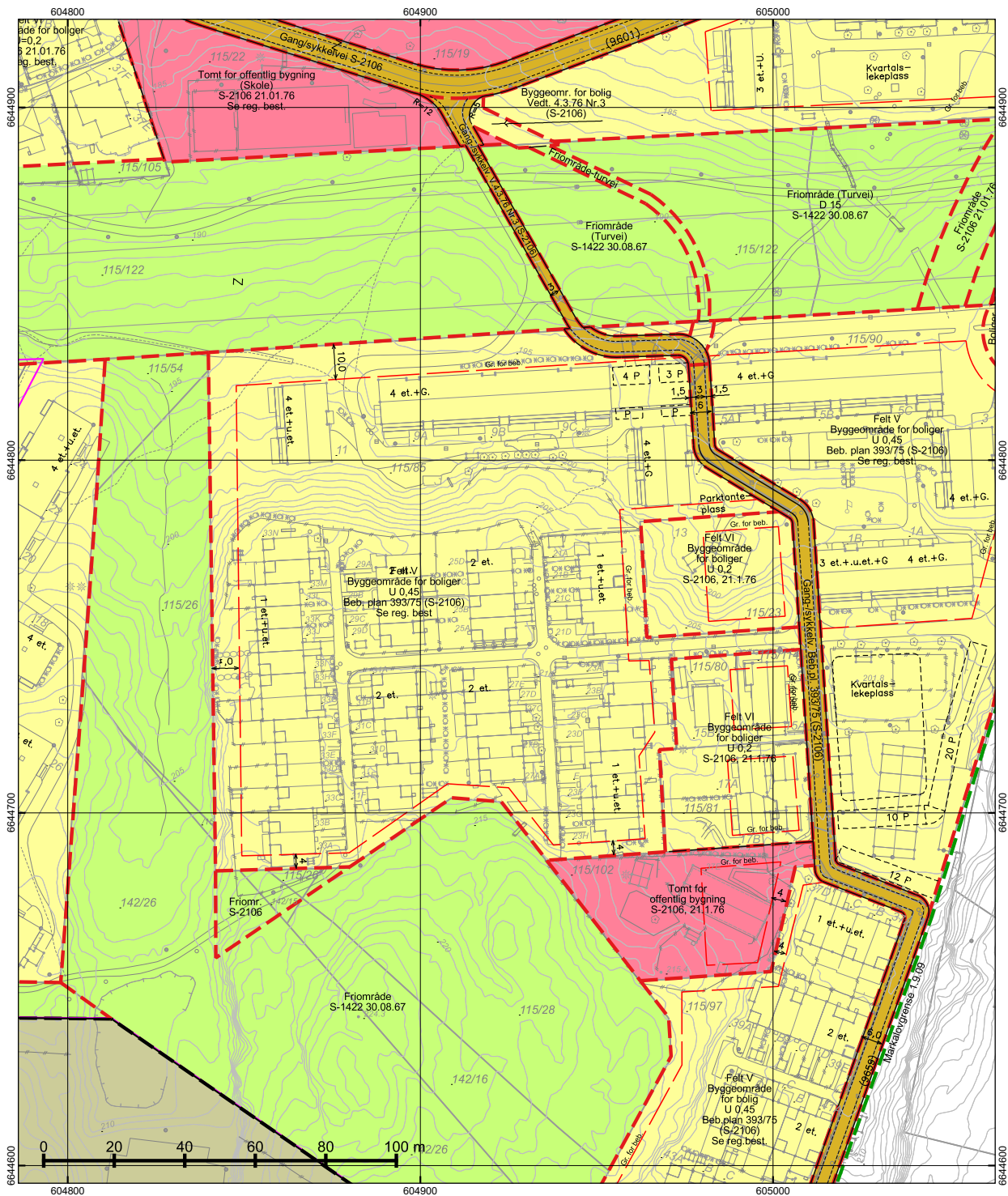


**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 12.02.2026
 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 vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstillt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153100/ 86526732

Adresse: Ole Reistads vei 9

Gnr/Bnr: 115/85

Deres ref.:


Kommentar:





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




Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

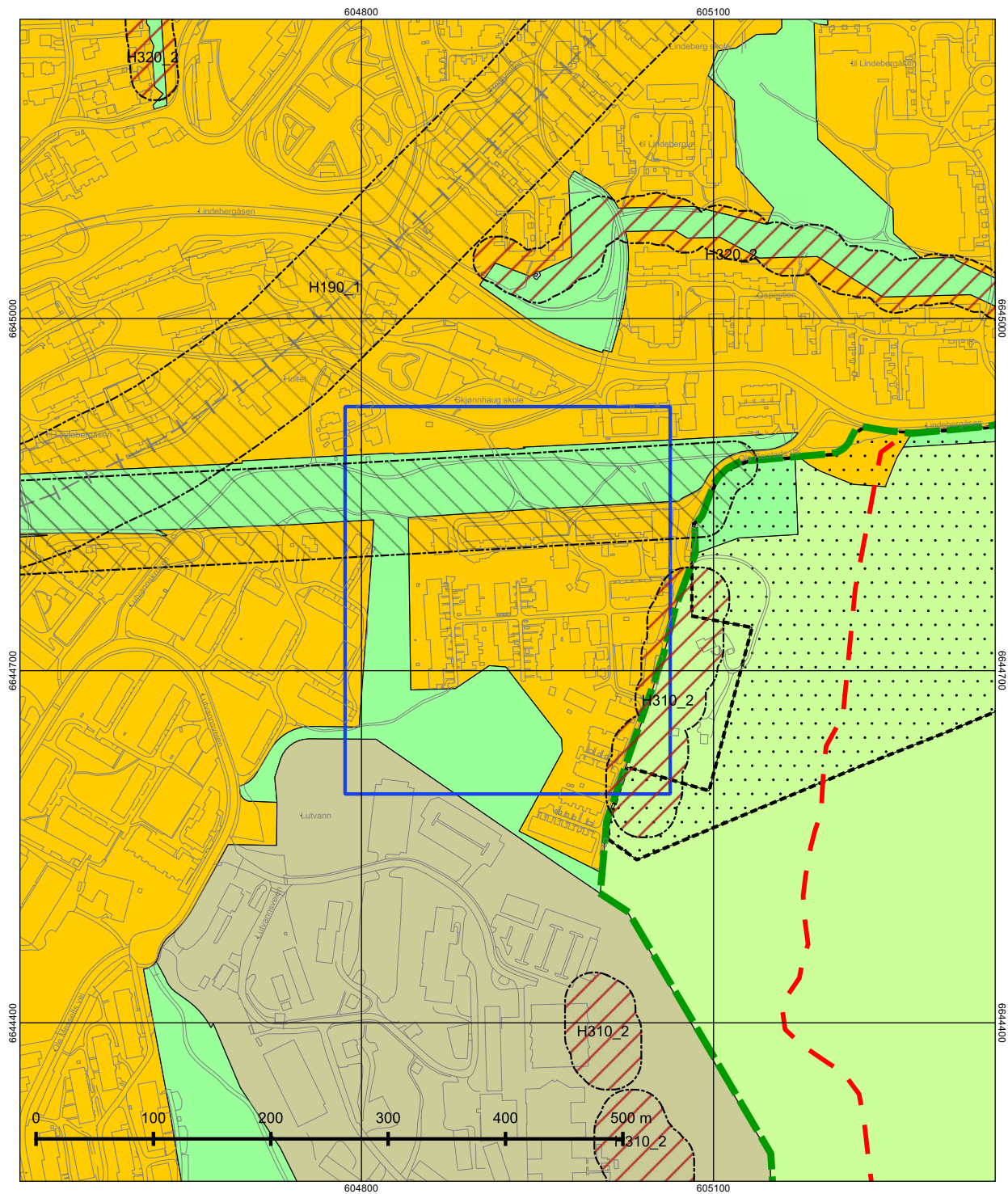
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 4030 - Forlegning/leir

	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	Formålgrense

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

	Grense for bebyggelse
	Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo
 Dato: 12.02.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 153100/86526732
 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.



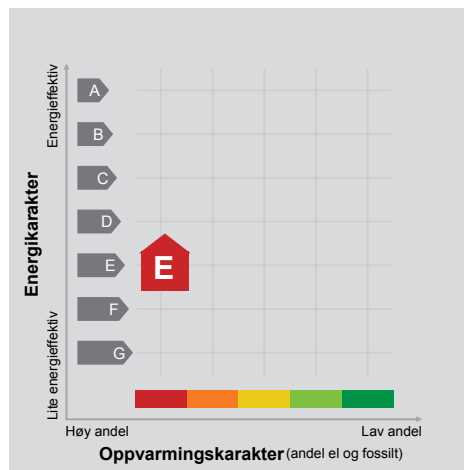
Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LUTVANKOLLEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1068
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80789424
Merkenummer	Energiattest-2025-216191
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

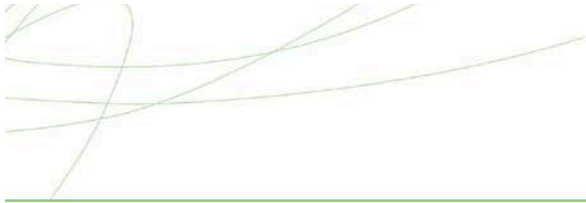
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1978
Bygningsmateriale:
BRA: 94
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

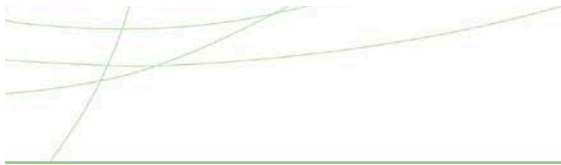
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller www.enova.no/energimerking (Plikentitle) Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ole Reistads vei 5B	80789440	H0301	0	0	223
Lindebergåsen 47A	80789394	H0401	0	0	199
Ole Reistads vei 1B	80789467	H0401	0	0	233
Ole Reistads vei 5A	80789440	H0401	0	0	220
Ole Reistads vei 9B	80789424	H0401	0	0	211
Ole Reistads vei 9A	80789424	H0403	0	0	208

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1978

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppplastet	
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppplastet	
Dato for oppplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppplastet	
Dato for oppplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppplastet	
Dato for oppplastning	

Areal yttervegger	26 m ²
Areal tak	94 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m ²
Oppvarmet BRA	94 m ²
Totalt BRA	94 m ²
Oppvarmet luftvolum	224 m ³
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	190,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punkttoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.2.2016
Henvielse til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 685 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,45 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 015 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,45 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 685 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 685 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 685 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt -
Grønt energilån for en mer
energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Bindende bud på eiendommen

Ole Reistads vei 9A, 1068 OSLO

Gnr 115, bnr 85, , andelsnr. 208 i Lutvannkollen Borettslag med orgnr.: 954388514 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6047260165

Bud stort kr: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6047260165
Sist oppdatert 18.02.2026

EiendomsMegler 1

Malin Natvig
eiendomsmegler

Telefon: 414 45 316
E-post: malin.natvig@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no