



Æ

Vestliveien 20A

0750 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Martine Mjåland

EIENDOMSMEGLER / FAGANSVARLIG

95 85 46 14

mmj@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	118
Kort om oss	233

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Vestliveien 20A, 0750 Oslo, Etasje: 2

MATRIKKEL

Andelsnr. 160 Orgnr. 950442433 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 109 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 104 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20 kvm

AREAL

Primærrom: 100 kvm, Bruksareal: 109 kvm, BRA-i: 104 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 20 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1980

TOMT

Fellestomt 8558 kvm

PRISANTYDNING

8 450 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Willy Preintoft

Befaringsdato: 05.04.2024

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 43 908,- pr. 02.04.2024

Andel fellesformue: kr. 22 352,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 8 450 000,- (Prisantydning)

kr 43 908,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 493 908,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 503 089,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 511 339,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 184,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, kabel-TV/bredbånd (grunnpakke), kommunale avgifter, drift og forretningsførsel, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på lån m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Dan Løwquist

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Vestliveien 20A, presentert av Martine Mjåland v/EIE Eiendomsmegling.

Boligen er en lys og attraktiv 4-roms med fantastisk beliggenhet i et meget barnevennlig bomiljø. Her har du kort gange til Røa med alle servicetilbud og marka med flotte rekreasjonsmuligheter. På nabotomten er det barnehage, og barneskolen ligger like over veien. Fra eiendommen er det også kort vei til bussholdeplass og T-bane på Røa. Leiligheten ligger fint til på enden, med nydelig utsikt og solrik terrasse mot vest.

Her får du enkel adomst til byggets 2. etasje med kun få trapper opp. Leiligheten har en lys og gjennomgående planløsning med svært gode lysforhold fra store vindusflater. Videre er det en

romslig stue, praktisk separat kjøkken og tre soverom av god størrelse. Stuen har terrasse på ca. 14 kvm. og fra kjøkken er det utgang til balkong på ca. 6 kvm. Det medfølger garasje plass i lukket oppvarmet garasjeanlegg med EL-billader under blokken.

Merk deg dette:

- Barnevennlig, stille og rolig nabolag
- Garasje plass med EL-billader
- Nye vinduer og balkongdører
- Nyere 1-stavsgulv og pene malte overflater
- 3 soverom med mulighet for ytterligere ett soverom
- Balkong og terrasse
- Veldrevet borettslag
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Kort vei til buss og T-bane
- Ingen dok.avgift!

PARKERING

Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles lukket og oppvarmet garasjeanlegg med EL-billader (merket nr. 2091). Ellers er det godt med gjesteparkering i borettslaget. For øvrig parkering i nærområdet etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Meget attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og veletablert boligområde godt skjermet for trafikk. Her er det kort vei til skoler, barnehager, naturopplevelser og servicetilbud.

Dagligvarehandel kan gjøres på Rema 1000 Vækerøveien eller Joker Vækerøveien som for øvrig er søndagsåpent. Kort gangavstand til Røa sentrum med Røa Torg og Røa Senter som byr på det aller meste av servicetilbud samt T-bane. Røa sentrum har blant annet stor Meny-butikk, Kiwi, sportsforretninger, kaféer, vinmonopol, bank, postkontor, apotek m.m. På Røa finner du også treningssenteret Evo og Røa bad med svømmehall og SATS. I tillegg finner du en rekke helsetilbud, som tannlege, kiropraktor, legesenter, osteopat m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud finner du CC Vest med et bredt utvalg av butikker, kun en kort biltur unna.

Kollektivtilbudet i området består av buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass i Møllefaret ligger ca. 3 minutter unna, og Røa T-bane ligger ca. 12 minutter unna. Ved å benytte bil fra Røa tar det ca. 10 min til Majorstuen, 10 min til Holmenkollen, 13 min til Oslo S og 41 min til Oslo lufthavn.

Beliggenheten er også super for den som liker å være aktiv. Nærområdet kan by på flotte turstier og naturopplevelser i Mærradalen samt fine turstier og skiløyper langs Lysakerelven. Her kan man gå langs elven i variert terreng, enten opp mot Bogstadvannet eller ned mot Lysaker. På denne turen går man også forbi flere historiske steder og flere fossefall bl.a. Grini Mølle, Fåbro mv. På sommerstid er det også flere fine badeplasser langs elven. Det tar noen få minutter å kjøre til Bogstad med adkomst til Nordmarka eller til Fossum og Bærumsmarka. På Bogstad er også en av landets flotteste

golfbaner, i tillegg til Bogstad Gård med blant annet kafé og museum. Videre har Bogstadvannet fine bademuligheter om sommeren samt skiløyper og skøyteis om vinteren. Det er også flotte badestrender på Sollerud og Fornebu. Nærområdet byr på flere idrettsanlegg som for eksempel Røabanen og Ullernbanen, hvor man kan trene fotball, skøyter etc.

BEBYGGELSE

Området er veletablert og består hovedsakelig av blokkbebyggelse, småhus- og villabebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 8558 kvm

Området er et pent opparbeidet grøntområde med beplantning og sittegrupper for beboere.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Et svært barnevennlig område med kun noen minutters gange til blant annet Lysejordet Skole, som boligen sogner til. Videre har du kort avstand til både videregående- og ungdomsskole, samt flere barnehager. Området er lagt til rette for at barn og unge skal få en aktiv og innholdsrik fritid.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Dette er et fint område for deg som pendler, med det gode kollektivtilbudet og den korte reisetiden inn til Oslo sentrum. Det er også enkel ferdsel med bil mot sentrumskjernen av Oslo. Fra eiendommen tar det ca. 15-20 min å gå til Åsjordet eller Røa T-banestasjon. Nærmeste bussholdeplass er Møllefaret som ligger ca. 250 meter fra leiligheten. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Røa sentrum, 9 min til Fossum, 8 min til Lysaker, 14 min til Sandvika og 14 min til Oslo S.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, bod, vaskerom, bad, wc, 3 soverom, kjøkken og stue. Fra stue er det utgang til terrasse på ca. 14 kvm. og fra kjøkken er det utgang til balkong på ca. 6 kvm.

BYGGEMÅTE

Gård med terrasseleiligheter oppført i 3. etasjer samt underetasje og kjeller med garasjeanlegg. Betong grunnmur. Betong i bærende konstruksjoner utfyllt med isolert bindingsverk. Betong i etasjeskiller. flatt yttertak i betong tekket med papp. Støpte trapper i felles trappegang.

Vinduer:

I stuen er stort vindu 3 lags isolerglass i malt treramme.

Øvrige vinduer er 2 lags isolerglass i malt treramme.
Vekslede årstall på vinduer 2014, 2020, 2021.
Opplyst at alle vinduer med unntak av badetrom og stuen ble byttet i 2023.

Dører:

Malt glatt inngangsdør. Kikkhull og sikkerhetslås.
Til balkong er det malt dør med isolerglass.
Til terrassen er det malt dør med isolerglass.

Terrasse:

Utgang til terrasse fra stuen. vender mot vest.
Oppført i betong og med tredekke på gulvet. Dels overbygget samt manuell markise. Fast blomsterkasse som del av rekkverk, høyde ca. 78 cm.

Balkong:

Balkong med utgang fra kjøkken. Oppført i betong og med malt gulv. Overbygget. Rekkverk i beiset treverk, høyde ca. 98 cm.
Inngang til liten bod.

PRIMÆRROM

Primærrom: 100 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, bod, vaskerom, bad, wc, 3 soverom, kjøkken og stue.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 109 kvm

BODER

Innvendig bod i boligen.

Bod på balkong på ca. 1 kvm.

I tillegg disponerer andelen bod i u. etg. merket 209 på ca. 4 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at bod i u. etg. som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

STANDARD

Kjøkken:

Separat kjøkken med lys finert innredning med folierte fronter.
Laminat benkeplate med 2 rustfrie kummer. Plate på vegg over benken. Integrerte hvitevarer er stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. I tillegg er det ventil på vegg over benken til gårdens ventilasjonskanal.

Baderom:

Baderommet består av tre forskjellige rom: vaskerom, toalettrom og dusjrom.

Rommene har samme fliser på gulv og vegger.

Dusjrommet ligger ett trinn opp fra de to øvrige rommene.

Dusjrommet har baderomsinnredning med finerte overflater og heldekkende servant med blandebatteri. gode oppbevaringsmuligheter. Romslig dusjsone med glassvegger og

skyvedør. Dysjarnityr.

Toalettrom med nyere baderomsinnredning med folierte fronter og heldekkende servant med blandebatteri. Speilskap over innredning for ytterligere oppbevaring. Gulvmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.

Innvendige overflater:

Fliser i entré og badetrom. Øvrige overflater har 1 stav laminat.

Bad har flislagte vegger.

Øvrige overflate er malte.

Himlingen har malte overflater.

Innvendige dører:

Malte glatte dører.

Følgende registrerte avvik ihht. tilstandsrapporten:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rust rundt innvendig kant på sluket, ingen synlig klemring.

Membran er ikke synlig i sluket eller opp langs rør i dusjen.

Ikke avrenning fra hele dusjrommet og til sluket, fast kant i front av dusjen.

Det er ikke sluk i vaskerom eller toalettrom.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Pulverapparat fra 1991, bør byttes.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Terrasse:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Utvendig > Balkong:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater:

Noe sprekker i fliser på gulv i badetrom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Innvendige dører:

Tilstandsgrad er dels gitt dels med tanke på alder og normal forventet levetid.

Våtrom > Overflater vegger og himling:

Mugg på fuger / silikon.

Mer enn 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid, samt manglende dokumentasjon.

Våtrom > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mer enn 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid, samt manglende dokumentasjon.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Våtrom > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ikke spalte under døren for tilluft.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon av boligen fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av innvendig luft.

Tilstandsgrad er gitt dels med tanke på alder.

Tekniske installasjoner > Oppvarming:

Anlegg for oppvarming er ikke kontrollert av takstmannen.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Foreligger ingen samsvarserklæring.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller

soppskader?

Nei. Kommentar: Sprekk i 2 fliser. Vært slik i 20 år.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Gjort selv.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført ca 2004. Nytt golv med varme. Utført av murer og elektriker med noe egeninnsats.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Kommentar: Garasje. Utbedres av borettslaget.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Ukjent.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny membran for ca 10 år siden. Utført av borettslag.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Kommentar: Eltilsyn hadde kontroll i 2019. Godkjent.

Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja. Kommentar: Borettslaget har avtaler.

Andre kommentarer fra selger:

Til informasjon er det ett eldre vindu på baderommet.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 15.04.1988 som omhandler Tilbygg Vestliveien 20.

Det foreligger ferdigattest datert 17.08.1981 som omhandler nybygg terrasseblokk gnr. 28 bnr. 802.

Det foreligger ferdigattest datert 14.03.1996 som omhandler tilbygg terrassehus.

Bygningstegning:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Vegg i stuen til soverom 4, er revet og rommet er nå innlemmet i stuen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskapet er i felles trappegang.
Automatsikringer. Hovedsikring 40 AMP. 8
fordelingskurser. Overbelastningsvern.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder
en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges
tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt
samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad.
Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs
normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Felles varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt:
Eiendomsskatten forfaller 4x i året, hhv. månedene mai, juni,
september og november. Dette kommer på husleiegiroen. De
totale felleskostnadene blir da kr. 5.700,- ifølge forretningsfører.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i
2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.
Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For
mer informasjon se:
[https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/
eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/](https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/).
Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av
eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må
kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i
mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 184,- pr.mnd.
Varmtvann, kabel-TV/bredbånd (grunnpakke), kommunale
avgifter, drift og forretningsførsel, trappevask,
vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, renter og avdrag
på lån m.m.

Herav:
Felleskostnader kr. 4.733,-
Trappevask kr. 131,-
Kabel-tv/ Internett kr. 320,-

Eiendomsskatt:
Eiendomsskatt fordaller 4x i året, hhv. månedene mai, juni,
september og november. Dette kommer på husleiegiroen. De
totale felleskostnadene blir da kr. 5.700,- ifølge forretningsfører.

Det fremkommer et tillegg for trappevask i terrasseblokkene,
kabel-TV/internett, samt påbygg for enkelte andelseiere.
Varmtvann er kun inkludert for andelene i terrasseblokkene.
Rekkehusene har egne varmtvannsberedere.

Felleskostnadene økte med 7% fra 01.01.2024.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning,
vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av
borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er
normalt at det foretas en årlig indeksregulering av
felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Mye dekkes av felleskostnadene. Normale tillegg vil være strøm
etter eget forbruk, innboforsikring etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har ett lån med følgende spesifikasjoner pr.
02.04.2024:
Lånenr.: OBOS01-98208201875
Annuitetslån med 12 terminer.
Flytende rente: 6,10% pt.
Restløpetid: 8 år 3 mnd.
Restsaldo: 6 890 537,-
Andel restsaldo: 43 908,-
Kapitalkostnad: 570,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 6612275

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 1 941 891
Som sekundærbolig: kr 7 379 187

BORETTSLAG

Borettslag: Rønningen Borettslag, Orgnr: 950442433
Borettslaget består av 170 andelsleiligheter fordelt på
adressene:
Møllerfaret 10-34
Vestliveien 20-30

- Fellesvaskeri i terrasseblokken, Møllerfaret 26 A. Bestilling av
vasketid gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes
- Borettslaget har avtale med Hovseter Vaktmestersentral til å
ivareta den daglige driften og vanlig vedlikehold i borettslaget
- Nøkler og skilt til porttelefonetabla kan bestilles ved
henvendelse til styrets leder
- Styret kan kontaktes e-post ronningen@styrerommet.no.
- Hjemmeside: <https://vibbo.no/ronningen> for ytterligere
informasjon.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer av OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Andelseiere eller fremleietakere kan holde hund/katt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren og/eller de øvrige brukerne av eiendommen. Anskaffelse av hund eller katt skal meldes til borettslagets styre. Alle katter skal merkes og må steriliseres/kastreres hvis de skal ferdes ute.

DIVERSE

Planlagt vedlikehold 2024:

Fortsatt utskifting av de resterende gamle vinduer. Div. murerarbeid, samt utskifting av råttent treverk og maling av høytliggende fasader.

Planlagte vedlikehold og rehabiliteringer:

Behov for utskifting av enkelte slitte entrédører:

Det ble vedtatt på årets generalforsamling at styret setter snarest mulig i gang en prosess med å skifte ut de mest slitte inngangsdørene i terrasseblokkene.

Hensyn skal i den sammenheng også tas til de leilighetene som er mest plaget med sjenerende støy fra oppgangen.

Forslag til tiltak for å trygge ferdsel på vinterføre i Vestliveien:

Det ble vedtatt på årets generalforsamling at borettslaget skal sette ut noen ekstra gruskasser på strategiske steder i tillegg til de som allerede er utplassert.

Styret støtter forslaget til sekundærtiltak, men ikke tiltak som innbefatter varmekabler. Styret vil imidlertid kontinuerlig jobbe for at det blir strødd best mulig i borettslaget.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023 - Det er skiftet ut i alt 98 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjen i Møllefaret.

Panel er ferdiglagt i takene i de 6 resterende inngangspartier i blokkene.

Nytt dekke på 2 lekeplasser i Vestliveien. Ny tørketrommel i vaskeriet i Vestliveien. Maling av tak på utbygg i 4 rekkehus.

Inspeksjon og rensing av samtlige avløpsrør i terrasseblokkene.

2022 - Det er blitt skiftet ut endel av de resterende, gamle vinduene, i alt 60 stk. Noen av endeveggene på blokkene og rekkehusene er blitt vasket. Utskifting til led-lys i oppgangene i terrasseblokkene samt 8 nye lamper i garasjetaket i Vestliveien. Rehabilitering av murkanter på rekkehus. Oppgradering av 2 lekeplasser i Møllefaret med nytt dekke og huske. Det er montert ny vaskemaskin i vaskeriet i Møllefaret. 2 nye selvlukkende bommer er montert i borettslaget, en i Møllefaret og en i Vestliveien. Ny avtale med Telenor, abonnementet Frihet M, samt oppgradert med nye dekodere, modem og rutere.

2021 - De store stuevinduerne er byttet ut med nye med 3-lags glass fra NorDan. Samtidig ble isolasjonen og panel skiftet i veggene der det store stuevinduet står. Dessuten har det vært utskifting av en del av de mindre vinduene. Nytt lekeapparat ble satt opp på lekeplassen i Vestliveien. Endel murerarbeid er utført på rekkehus og i garasjeanlegget i Vestliveien. Steintrappene er blitt utbedret.

2020 - Det er byttet 3 dører på blokka i Vestliveien, døren på endeveggen i 20A, døren inn til vaskeriet i 20C samt døren til garasjen. En del vinduer og dører er skiftet ut. Det er lagt nytt dekke på 3 lekeplasser i Møllefaret.

2019 - Det er montert ekstra belysning i garasjen i Møllefaret. Ferdigstilt infrastruktur for El-billading i garasjeanleggene. Charge365 drifter ladesystemet for borettslaget. Samlepostkasser for rekkehusene samlet på 7 stativer rundt i borettslaget. Undersøkelse av fiberplatene på bodene til rekkehusene av Obos Prosjekt, prøvene viste at de ikke inneholder asbest. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer.

2018 - Det er blitt byttet 3 dører mellom blokkene i Møllefaret, døren ned til garasjen, døren inn til vaskeriet i 26 A og døren til underetasjen i 14 C. Steinplatene på endeveggene til terrasseblokkene og rekkehusene i Møllefaret er blitt vasket. Takene på inngangspartiene i blokkene er blitt rehabilitert med nye takrenner. Vi har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra OPAK. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer i borettslaget.

2017 - Oppgangene i terrasseblokkene er blitt malt. Det er blitt skiftet ut en del vinduer og dører i rekkehusene og i terrasseblokkene. Endeveggene bestående av Steinplater på terrasseblokken og på rekkehusene i Vestliveien, er blitt vasket.

2016 - Det er blitt skiftet ut noen inngangsdører i rekkehus samt terrassedører og vinduer i borettslaget. I Møllefaret er det montert ny garasjeport. Firmaet Aktiv Brannvern har skiftet ut brannvernutstyr i samtlige boenheter. Det er montert ekstra belysning med sensor i garasjeanlegget i Vestliveien.

2015 - Det er blitt skiftet ut en del inngangsdører i rekkehus, samt en del terrassedører og vinduer i borettslaget. I terrasseblokkene har det blitt skiftet ut 9 røykluker og på rekkehusene har det blitt montert stigesikring på takene, begge deler er foretatt etter krav fra Brann og Redningsetaten. Det er blitt skiftet til automatsikringer i 3 store sikringsskap for fellesstrøm samt i 3 ventilatorskap i blokkene. I Vestliveien har

det blitt montert ny garasjeport og ny vaskemaskin i vaskeriet.

2014 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Rehabilitering murkanter over terrasser på enkelte rekkehus.

2013 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Innvendig trapp ned til garasjen i Møllefaret er flislagt og inngangsdør vis a vis denne trappen er skiftet ut. Ventilasjonsskanalene i terrasseblokkene er blitt renset. Tørkevlite er installert i vaskeriet i Møllefaret.

2012 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Det er satt inn 3 nye inngangsdører i Vestliveien 20 med nytt callinganlegg. Det er blitt drenert ved Møllefaret 26 D og Vestliveien 30 A. Ved garasjenedkjørselen i Møllefaret 14 er det satt opp støttemur p.g.a. rasfare.

2011 - Utskifting av 7 inngangsdører inkludert callinganlegg i terrasseblokkene i Møllefaret 14 og 26. Drenering rundt 6 rekkehus i Møllefaret 30 B-G. Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører.

2010 - Installering av HD-dekoder med opptaksmuligheter, modem og oppgraderte bredbåndshastigheter samt utvidet programpakke, totalt 47 kanaler. Gowens Engros har foretatt kontroll av brannvernstyret i samtlige boenheter. Montering av avfallsbrønner og miljøskap i forbindelse med oppstart av kildesortering.

2009 - Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører samt installering av dørlukkere på alle brannbarer i underetasjen i terrasseblokkene.

2008 - Utskifting av noen vinduer og terrassedører samt bytte av panel på værutsatte vegger på endel rekkehus.

2007 - Oppgradering av uteområdene i Møllefaret. Installering av 2 røykvarslere samt brannslange i hver boenhet.

2006 - Utskifting av varmtvannsbeholdere i terrasseblokkene. Oppgradering av eksisterende belysning i garasjeanleggene. Fullført rehabilitering av terrassene i Møllefaret.

2005 - Omteking av resterende tak i Møllefaret. Oppgradering av uteområdene i Vestliveien.

2004 - Omteking av samtlige tak i Vestliveien, samt en fjerdedel i Møllefaret.

2002 - Skiftet sirkulasjonsledning i blokk i Møllefaret.

2001 - Oppgradert lekeplasser. Fullført rehabilitering av terrasser i Vestliveien.

2000 - Startet rehabilitering av terrasser. Utskifting av varmtvannsberedere i rekkehus.

Oppgradering av antenneanlegg, tilgang til Internett via kabel.

1999 - Garasjeveggene er malt. Fortsatt arbeidet med utvendig beising. Drenering ved rekkehus i Møllefaret.

1998 - Rengjøring av ventilasjonsanlegget i terrasseblokkene.

1997 - Noen av trafikkbommene er utskiftet. Omteking av tak over samtlige tak over inngangspartier i blokkene. Utskifting bodvegger/panel. Skiftet drivverk og støy dempet garasjeporter.

1996 - Panelt bodvegger og utbedret taksluk. Igangsatt utbedring av betongskader, samt maling/beising av fasader på terrasseblokkene. Nye lekeapparater på noen av lekeplassene.

1995 - Inngangspartier og trappeavsatser er utbedret og flislagt.

1994 - Rehabilitering av gavlvegger påbegynt. Lekeplassen i Vestliveien rehabilitert.

1993 - Sirkulasjonsledning for varmtvann skiftet.

1987 - Påbyggingsarbeider på enkelte leiligheter.

1985 - Borettslagets tomt kjøpt. Nye lekeapparater på lekeplassene. antenneanlegget oppgradert. Garasjeport skiftet ut.

1984 - Nye vaskemaskiner og tørketromler installert. Gatelys montert og lekeplass opparbeidet på Øvre Rønningen.

1983 - 15 nye parkeringsplasser opprettet. Anskaffet benker, stativer og stikkontakter i garasjene.

1981 - Fortau anlagt mot borettslagets eiendom i Møllefaret

ANNET

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,- (medlemskap kr. 200,- pr. år + lovpålagt andelskapital kr. 300,-).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet

henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1979/15842-1/105 Obligasjon
20.06.1979
BELØP: NOK 14.750.100
Panthaver: Andelseierne I Borettslaget

2000/10575-2/105 ** Forhøyelse
22.02.2000
FORHØYET TIL NOK 14,832,000

1986/42934-2/105 Erklæring/avtale
16.07.1986
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

2009/721096-1/200 Pantedokument
28.09.2009
BELØP: NOK 24.628.812
Panthaver: OBOS BBL
Org.nr: 937052766
Gjelder denne registerenheten med flere

2001/31863-1/105 Erklæring/avtale
11.06.2001
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:946
Bestemmelse om bebyggelse
Tilbygg bygges nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggsaker i området:
Vestliveien 8 A-B - Oppføring av tomannsbolig

Saksnummer: 202304833
Siste dok. 07.03.2024

Vestliveien 8 - Rehabilitering av pipe
Saksnummer: 202307758
Siste dok. 23.05.2023

Vestliveien 8 - Omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger
Saksnummer: 202452069
Siste dok. 19.02.2024

Ny kraftledning fra Bærum til Oslo skal legges som kabel i bakken:
Det har blitt vedtatt at Statnett skal bygge kabel mellom Hamang i Bærum og Smestad i Oslo.
Energidepartementet har gitt Statnett endelig konsesjon til å fornye dagens 420-kV forbindelse mellom Hamang transformatorstasjon i Bærum og Smestad transformatorstasjon i Oslo. Forbindelsen skal bygges som et kabelanlegg i grøft og tunnel. Statnett forventer oppstart av anleggsarbeidene i 2025/2026 og at forbindelsen spenningsettes i 2030. For ytterligere informasjon se Statnetts hjemmeside: <https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-barum-smestad/nyhetsarkiv/vedtak-statnett-skal-bygge-kabel-mellom-hamang-i-barum-og-smestad-i-oslo/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 450 000,- (Prisantydning)
kr 43 908,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 493 908,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 503 089,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 511 339,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Oppgjør (Kr.7 250)
Panterett med urådighet BRL - Statens Kartverk (Kr.480)
Tilstandsrapport (Kr.9 700)
Tinglysing sikringspant borettslag (Kr.500)
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)
Innhenting av grunnbok (Kr.172)
Planløsning (Kr.1 000)
Opprykk finn.no (Kr.3 500)
Utefoto (Kr.2 500)
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 560)
Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 773)
Look (Kr.5 000)
Markedspakke (Kr.22 700)
Provisjon (Kr.67 600)
Tilrettelegging (Kr.13 900)
Visningshonorar pr. stk. To stk. inkl. (Kr.3 000)
Totalt kr. (Kr.157 405)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

125-24-0193

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler

og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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: Hvis 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig Martine Mjåland

SAKSBEHANDLERE

Martine Mjåland
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
Mob: 95 85 46 14 / E-post: mmj@eie.no

DITT NYE
HJEM?



















































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













26-28-30 34-35-33





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























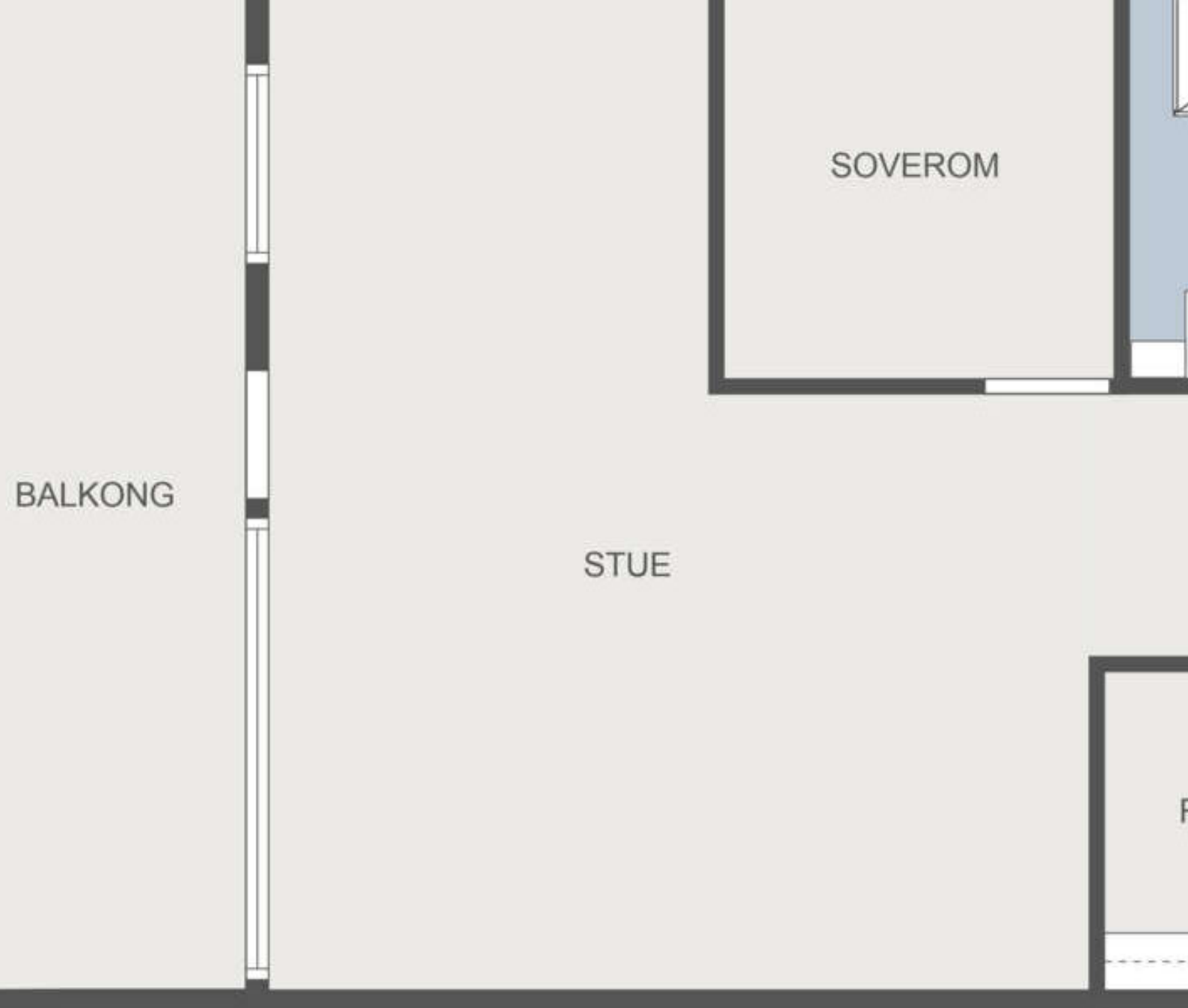




Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



BALKONG

SOVEROM

STUE

F







2091





Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling























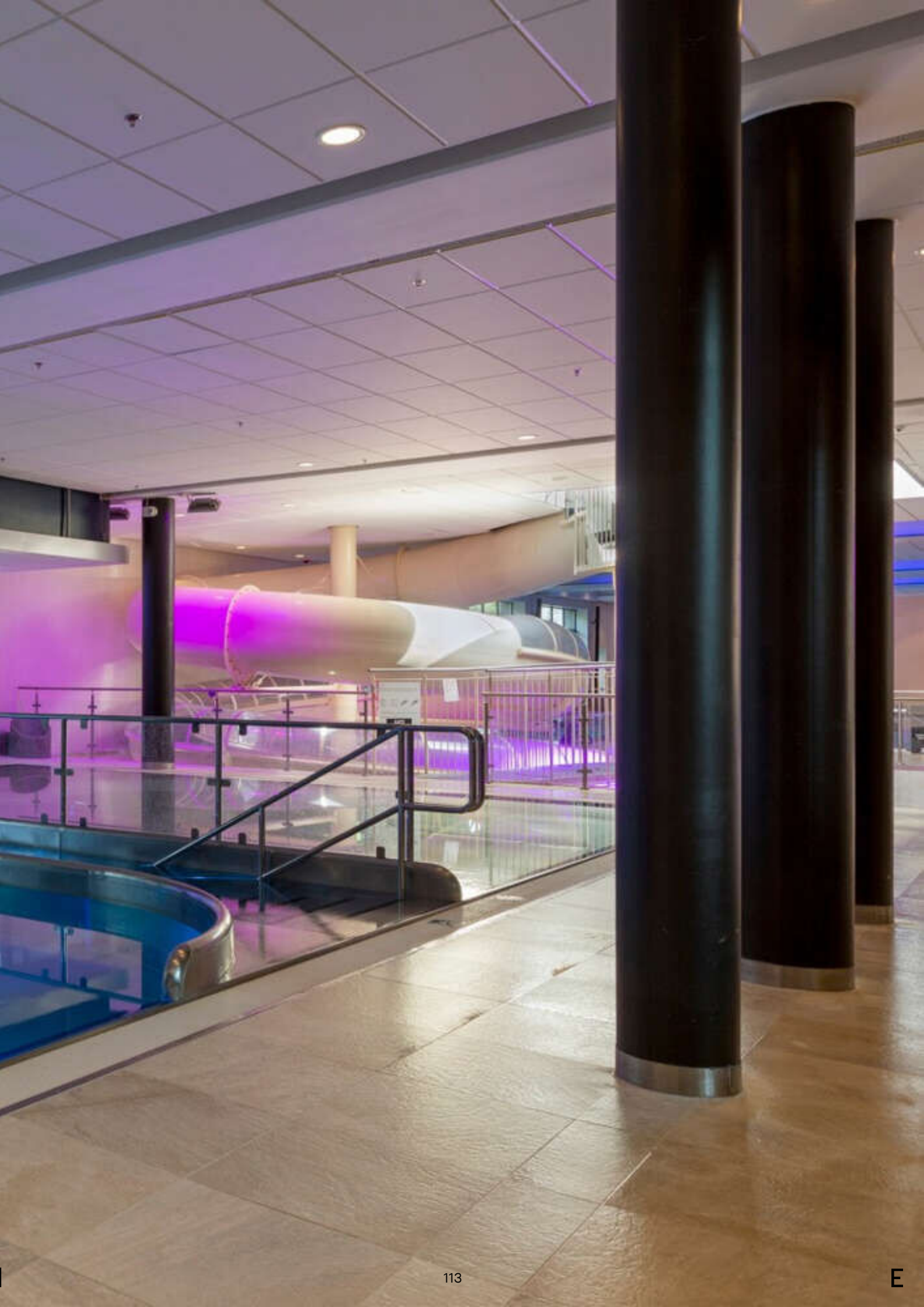
RØA TORG















**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





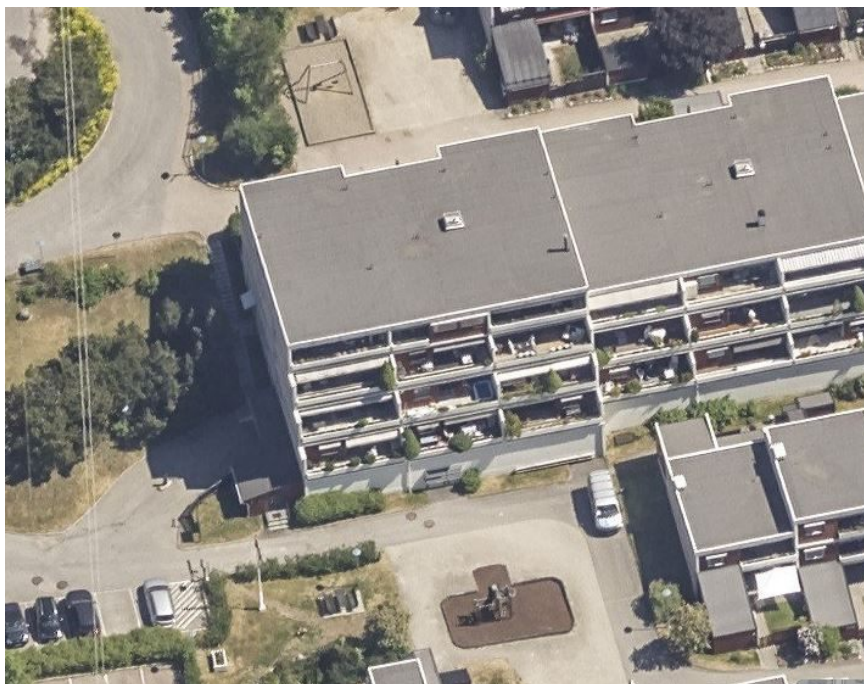
INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

 Terrasseleilighet
 Vestliveien 20 A, 0750 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 28, bnr. 946
 Andelsnummer 160

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 05.04.2024

Rapportdato: 23.04.2024

Oppdragsnr.: 10908-1242

Referansenummer: KM8867

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Blokk med terrasseleiligheter som er tatt i bruk i 1982 med 3 etasjer samt underetasje og kjeller.

Leiligheten er beliggende i 2. etasje som en endeleilighet med yttervegg på tre sider. Romslig terrasse fra stuen mot vest, samt balkong fra kjøkken mot inngangen.

Innredet med entre, bod, stue, kjøkken, 3 soverom og badrom.

Dørtelefon med portåpner.

1 bod i U. etasjen, nr. 2091, ca 4 m²

Parkering for en bil i kjelleren, nr. 2091.

Røranlegg anlegg fra byggeåret. Foretatt oppgradering av sikringsskapet.

Eldre badrom fra 2003, oppgradering / ombygning må påregnes.

Bul på gulet i stuen som gir fall ned mot vegg til terrassen og vegg mot balkong

Terrasseleilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

GÅRDEN:

Gård med terrasseleiligheter oppført i 3. etasjer samt underetasje og kjeller med garasjeanlegg. Betong grunnmur. Betong i bærende konstruksjoner utfyllt med isolert bindingsverk. Betong i etasjeskiller. flatt yttetak i betong tekket med papp. Støpte trapper i felles trappegang.

LEILIGHETEN:

VINDUER:

I stuen er stort vindu 3 lags isolerglass i malt treramme.

Øvrige vinduer er 2 lags isolerglass i malt treramme.

Vekslede årstall på vinduer 2014, 2020, 2021

Opplyst at alle vinduer med unntak av badrom og stuen ble byttet i 2023

DØRER:

Malt glatt inngangsdør. Kikkhull og sikkerhetslås.

Til balkong er det malt dør med isolerglass.

Til terrassen er det malt dør med isolerglass.

TERRASSE:

Utgang til terrasse fra stuen. vender mot vest.

Oppført i betong og med tredekke på gulvet. Dels overbygget samt manuell markise. Fast blomsterkasse som

del av rekkverk, høyde ca 78 cm.

Eier opplyser at membran på gulvet ble lagt ny for ca 8 år siden.

Areal ca 14 m²

BALKONG:

Balkong med utgang fra kjøkken. Oppført i betong og med malt gulv. Overbygget. Rekkverk i beiset treverk, høyde ca 98 cm. Inngang til liten bod.

Areal uten bod er ca 6 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

GULV:

Fliser i entre og badерom. Øvrige overflater har 1 stav laminat

HELNINGSÅVVIK: :

Gjennom fra terrasse til balkong er det målt ca 7 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Fra midt av stuen og til balkong er det målt 17 mm, liten svai på midten

VEGGER:

Fliser i badерom. Øvrige overflate er malt

HIMLINGER:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

Stuen ca 2,38 meter

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

INNENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte glatte dører

[Gå til side](#)

VÅTROM

Baderommet består av 3 forskjellige rom, vaskerom, toalettrom og dusjrom. Dusjrommet ligger ett trinn opp fra de to øvrige rommene. Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett plassert ned på gulvet. Finert benk i dusjrommet og toalettrom med folierte fronter, formstøpt benetopp og servant. Skyvedør til dusjen. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Finert innredning med folierte fronter. Laminat benkeplate. 2 rustfrie kummer. Plate på vegg over benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. I tillegg er det ventil på vegg over benken til gårdens ventilasjonskanal.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANNRØR:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i kjøkkenbenken.

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken. Øvrige avløpsrør til leiligheten og gården er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming i boligen.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskapet er i felles trappegang. Automatsikringer. Hovedsikring 40 amp. 8 fordelingskurser. Overbelastningsvern.

BRANN:

Røkvarsler i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

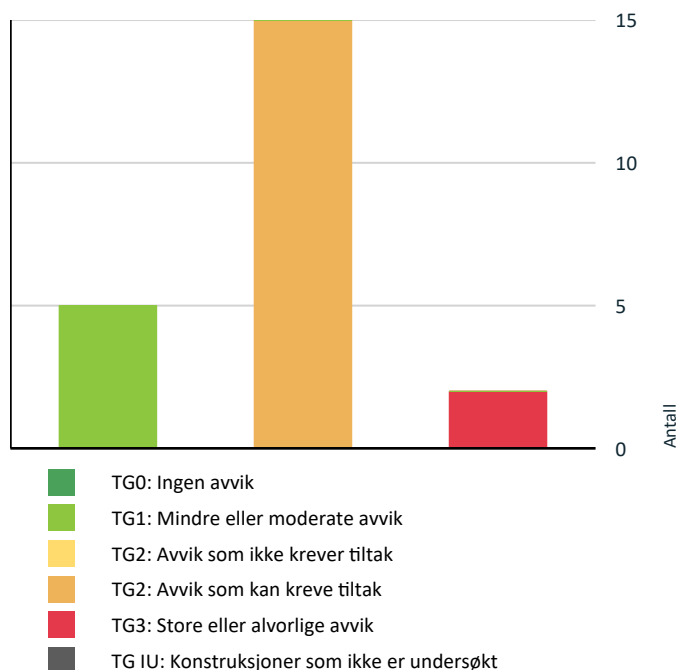
[Gå til side](#)

Terrasseleilighet

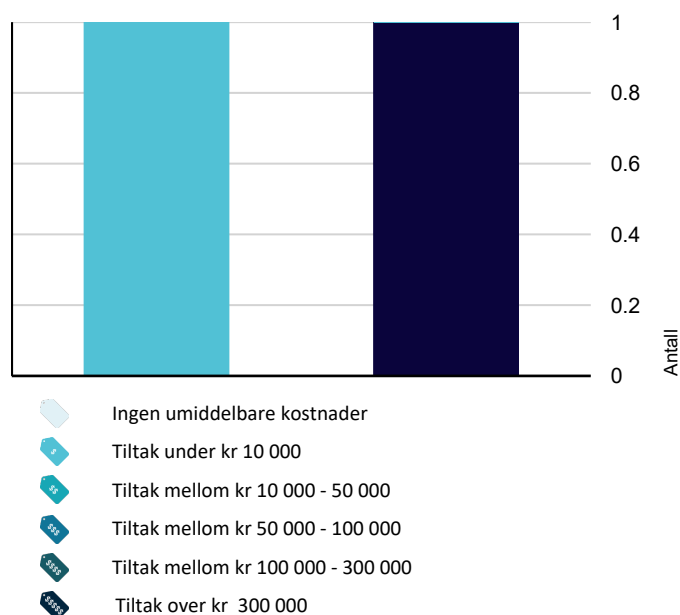
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vegg i stuen til soverom 4, er revet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble besiktiget av takstmann og eier / rekvirent. Byggets alder og vedlikeholdsmessig tilstand og alder tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst / prospekt (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Terrasseleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TERRASSELEILIGHET

Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst av ABITA, Tatt i bruk
01.06.1980, Ferdigattest 17.08.1982

Anvendelse

Terrasseleilighet

Tilbygg / modernisering

2003 Modernisering Innredet dagens badrom

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

I stuen er stort vindu 3 lags isolerglass i malt treramme.

Øvrige vinduer er 2 lags isolerglass i malt treramme.

Vekslede årstall på vinduer 2014, 2020, 2021

Opplyst at alle vinduer med unntak av badrom og stuen ble byttet i 2023.

! TG 1 Dører

Malt glatt inngangsdør. Kikkhull og sikkerhetslås.

Til balkong er det malt dør med isolerglass.

Til terrassen er det malt dør med isolerglass.

! TG 2 Terrasse

Utgang til terrasse fra stuen. vender mot vest. Oppført i betong og med tredekke på gulvet. Dels overbygget samt manuell markise. Fast blomsterkasse som del av rekkverk, høyde ca 78 cm.

Eier opplyser at membran på gulvet ble lagt ny for ca 8 år siden.

Areal ca 14 m².

Eier opplyser:

Markise terrasse fungerer men gammel og bør byttes.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

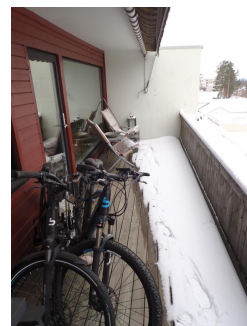
Foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Konsekvens/tiltak

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



Terrasse



Terrasse

Tilstandsrapport

Balkong

Balkong med utgang fra kjøkken. Oppført i betong og med malt gulv. Overbygget. Rekkverk i beiset treverk, høyde ca 98 cm. Inngang til liten bod. Areal uten bod er ca 6 m².

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noe begynnende dårlig treverk i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.



Balkong



Treverk i rekkverk

INNENDIG

Overflater

GULVER:

Fliser i entre og badrom. Øvrige overflater har 1 stav laminat

VEGGER:

Fliser i badrom. Øvrige overflate er malt.

HIMLING:

Malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker i fliser på gulv i badrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

Takhøyder

Stuen ca 2,38 meter

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Gjennom fra terrasse til balkong er det målt ca 7 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Fra midt av stuen og til balkong er det målt 17 mm, liten svai på midten

Tilstandsrapport

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. 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.

Radon

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

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er dels gitt dels med tanke på alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet består av 3 forskjellige rom, vaskerom, toalettrom og dusjrom.

Dusjrommet ligger ett trinn opp fra de to øvrige rommene.

Eier opplyser:

Konstruksjonen av baderommet med ett trinn opp til dusjrommet, er som fra byggeåret 1980. Oppgradert til dagens utseende på overflater og innredninger av eier i 2003. Har fungert uten problemer.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mugg på fuger / silikon.

Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid, samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjør oppmerksom på at badet er eldre, rehabilitering/oppgradering av badet etter dagens forskrifter og anbefalte løsninger må påregnes.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er i målt 14 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.

Det er målt 12 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid, samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Gjør oppmerksom på at badet er eldre, rehabilitering/oppgradering av badet etter dagens forskrifter og anbefalte løsninger må påregnes.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rust rundt innvendig kant på sluket, ingen synlig klemring.

Membran er ikke synlig i sluket eller opp langs rør i dusjen.

Ikke avrenning fra hele dusjrommet og til sluket, fast kant i front av dusjen.

Det er ikke sluk i vaskerom eller toalettrom.

Konsekvens/tiltak

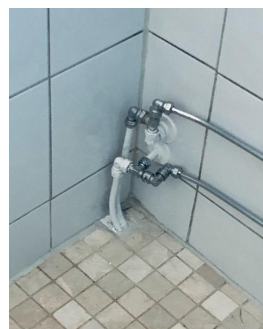
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Gjør oppmerksom på at badet er eldre, rehabilitering/oppgradering av badet etter dagens forskrifter og anbefalte løsninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk i dusjen.



Rør opp av gulvet i dusjen

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett plassert ned på gulvet. Finert benk i dusjrommet og toalettrom med folierte fronter, formstøpt benetopp og servant. Skyvedør til dusjen. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.



Dusjrom



Dusjrom



Toalettrom

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via gårdens ventilasjonskanal.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Ikke spalte under døren for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det mår etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom.

Tilstandsrapport

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltagning skal i utgangspunktet utføres bak våt sone. Dette var ved befaringen ikke mulig da våt sone er bak dusjen som vender mot tilstøtende toalettrom og yttervegg

Gjøres oppmerksom på at det i dette rommet er tatt hull annet sted en bak våt sone. Dette utelukker ikke at det er fuktighet andre steder i våtrommet. Ved hulltagning traff man en gammel blendet dør. Foretatt måling på undersiden av døren.

Ble foretatt søk etter fuktighet med Protimeter i dusjen og vegg bak dusj i toalettrom. Ikke registrert avvik ved befaringen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Finert innredning med folierte fronter. Laminat benkeplate. 2 rustfrie kummer. Plate på vegg over benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og Waterguard på kjøkken.



Kjøkken



Kjøkken

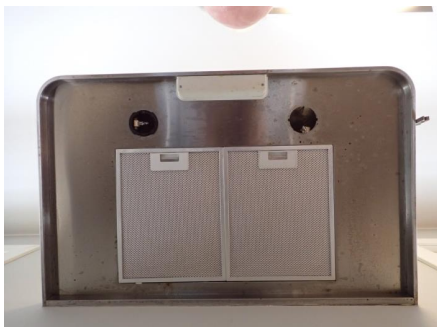
2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I tillegg er det ventil på vegg over benken til gårdens ventilasjonskanal.

Kapasitet og mengde luftutskiftninger er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.



Ventilator



Ventilator



Ventil på veggen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige vannledninger til leiligheten og gården er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle. Hovednettet er fra byggeår og alder er normalt i seg selv et vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskiftninger/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført.

Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Kjøkkenbenk med vann og avløpsrør

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og gården er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle. Hovednettet er fra byggeår og alder er normalt i seg selv et vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskiftninger/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført.

Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon av boligen fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av innvendig luft. Tilstandgrad er gitt dels med tanke på alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i boligen.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegg for oppvarming er ikke kontrollert av takstmannen.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er i felles trappegang. Automatsikringer. Hovedsikring 40 amp. 8 fordelingskurser. Overbelastningsvern.

Eier opplyser:

Nytt sikringsskap. Utført av Røa elektriske i 2019

Foreligger ikke 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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Arbeider i forbindelse med kontroll av Elvia i 2021

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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 På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av boligen av sertifisert El. takstmann.

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Anleggsperson: ROA ELEKTRISKE					
Postnr. (sted): 0710 OSLO					
Anleggsnummer: 228					
Spennings: 230					
Netttype: IT Isolasjonstest 4,5 Mohm					
Kurs nr.	Kursfortegnelse	Sikring Ampere	Karakter klasse	For- sizing	Lebens- tid
F1	kontyr	20A	C		2x4
F2	oppvaaskin	16A	C		2x2,5
F3	2 stikk stue	16A	C		2x2,5
F4	Vaskemaskin	16A	C		2x2,5
F5	lys+varme sov	16A	C		2x1,5
F6	lys+varme kjøkken,sov	16A	C		2x2,5
F7	bad,kott,sov	16A	C		2x2,5
F8	dobbel stikk stue Vant	16A	C		2x2,5
F9	overspenningsvern	40A	ov		1x10
A1	hovedskilling				

Brukerveiledning til
overspenningsvern

Kursfortegnelse



Sikringsskap

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røkvarsler i leiligheten.

Pulverapparat, 6 kg, fra 1991

Brannslange i benken

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røkvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røkvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmnett. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Pulverapparat fra 1991, bør byttes.

3. Er det mangler på røkvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røkvarslere?

Nei Anbefaler bytte av pulverapparat

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslange



Pulverapparat

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

En 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Terrasseleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	104	1		105	20		105
Kjeller		4		4			4
SUM	104	5			20		109
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré , Bod , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod på balkong	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Åpent areal, TBA:
Terrasse ved stuen ca 14
Balkong ved kjøkken ca 6

Eksternt bruksareal:
Bod på balkong ca 1 m²
Bod i U. etasjen ca 4 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg i stuen til soverom 4, er revet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Terrasseleilighet	100	4

Kommentar

Terrasseleilighet S-rom er innvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2024	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Dan Løvquist	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	946		0	8557.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestliveien 20 A

Hjemmelshaver

Dan Løvquist

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2091/RØNNINGEN BORETTSLAG	950442433	2091		Løvquist Dan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

160

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i enden av en blindvei i en vestvendt skråning i Ullernåsen. Eiendommen er beliggende på nedsiden av Røa hvor Vestliveien tar av fra Vækerøveien. Gode offentlige kommunikasjoner med buss i Vækerøveien. Kort vei til nærbutikk samt til Røa sentrum og CC-Vest med bil / buss. Parkering for en bil i felles garasjeanlegg i kjelleren, plass nr. 2091

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Bygeområde for boliger, S-2105, datert 13.03.1978

Om tomten

Tomten er skrånende mot vest. Opparbeidet med plener, prydbusker og trær. Asfalterte adkomstveier.

Bebyggelsen

Blokk med terrasseleiligheter som er tatt i bruk i 1982 med 3 etasjer samt underetasje og kjeller.

Leiligheten er beliggende i 2. etasje som en endeleilighet med yttervegg på tre sider. Romslig terrasse fra stuen mot vest, samt balkong fra kjøkken mot inngangen.

Innredet med entre, bod, stue, kjøkken, 3 soverom og badrom.

Dørtelefon med portåpner.

1 bod i U. etasjen, nr. 2091, ca 4 m²

Parkering for en bil i kjelleren, nr. 2091.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.04.2024	Utfylt av eier / eiere	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse	27.03.2024	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KM8867>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240193
Adresse	Vestliveien 20A		
Postnr.	0750	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1989	Hvor lenge har du bodd i boligen?	35 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Aner ikke		
		Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Dan	Etternavn	Løwquist
Selger 2 Fornavn	Linda	Etternavn	Svellingen Løwquist

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Sprekk i 2 fliser. Vært slik i 20 år.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Gjort selv

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utført ca 2004. Nytt golv med varme. Utført av murer og elektriker med noe egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Garasje. Utbedres av borettslaget.
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Ukjent.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny membran for ca 10 år siden. Utført av borettslag.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Eltilsyn hadde kontroll i 2019. Godkjent
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Borettslaget har avtaler.
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

EIE MAJORSTUEN AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Marthe Holt Jensen
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO
E-post: WM264_3002776@usermail.webmegler.no

7718340

487/2091

02.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.04.2024.

Boligselskap: 487 Rønningen Borettslag
Organisasjonsnr: 950.442.433
Andelseier: Dan Løwquist
Leieobjektnr: 2091
Adresse: Vestlivn 20 A, 0750 OSLO
Andelsnummer: 160
Borettsinnskudd: kr 96.900,–
Hjemmeside: <http://ronningen.herborvi.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6612275.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Felleskostnadene økte med 7% fra 01.01.2024.
- Det fremkommer et tillegg for trappevask i terrasseblokkene, kabel-TV/internett, samt påbygg for enkelte andelseiere. Varmtvann er kun inkludert for andelene i terrasseblokkene. Rekkehusene har egne varmtvannsberedere.
- Eiendomsskatt: Det forfaller 4x i året, hhv. månedene mai, juni, september og november. Dette kommer på husleiegiroen.
- Rehabilitering/Større Vedlikehold: Borettslaget vil fortsette arbeidet med utskifting av vinduer og dører i rekkehus og terrasseblokker. Planlagt oppstart: I gang. Kostnad og finansiering: Ordinær drift.
- Energiavregning: Ikke aktuelt.
- Garasje medfølger leiligheten: Ja, men 2 andeler (126 og 146) i Møllefaret har ikke garasje og kan parkere på gjesteparkeringen. Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler i garasjeanlegget.
- Parkering medfølger leiligheten: Nei. Se forøvrig avsnittet om garasje.
- Bod medfølger leiligheten: Ja.
- Fryseboks medfølger leiligheten: Nei.
- Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei.
- Hjemmeside: <https://vibbo.no/ronningen>
- Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler samt skilt til porttelefon og postkasser bestilles via styreleder.

- Klausuler: Nei.
- Heftelser/Merknader: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen.
- Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Borettslaget har fellesvaskeri som kan benyttes av andelseierne. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208201875 A		6.890.537,-	8 år 3 md.	12		Flyt	6,10%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.184,- pr. md.

Herv:

Felleskostnader	4.733,-
Trappevask	131,-
Kabel-tv/ Internett	320,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.700,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	440,-	3.008,-	22.352,-	44.936,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208201875	43.908,-	570,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 44.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Marte Roer tlf.22 85 08 68 ev. pr. e-post: anne.marte.roer@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marie Haugen Moesman Vestlivn 20 C, 750 OSLO, e-post: marie@moesman.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

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

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post:

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER
FOR
RØNNINGEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamlingen 24.04.1985 m/endringer på generalforsamling 06.05.1993, 15.05.2006, 14.05.2007, 03.05.2011, 12.05.2016 og 23.05.2017.

INNHold:

1. Innledning
2. Regelverk
3. Styret
4. Øvrige Utvalg
5. Henvendelser til styret/utvalgene
6. Fasader og vedlikehold
7. Bruk av leilighet og andre rom
8. Bruk av veranda/terrasse
9. Ildsteder
10. Fellesrom og oppganger
11. Bruk av vaskeriet
12. Søppel
13. Dyrehold
14. Fellesområder
15. Parkering, kjøring
16. Bruk av garasje
17. Endringer av husordensreglene
18. Tolking av husordensreglene

1. INNLEDNING

1.1 Borettslagets navn er RØNNINGEN BORETTSLAG.

Borettslaget er tilknyttet OBOS og er et andelslag med begrenset ansvar.

- 1.2 Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.
- 1.3 Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygiene i hjemmet og på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Rønningen Borettslag:

1. Borettsloven
2. De til en hver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Generalforsamlingsvedtak
5. Styrevedtak (ofte bekjentgjort gjennom rundskriv)

- 2.2 Brudd på reglene i pkt 2.1 kan medføre at borettslagets styre sier opp den ansvarlige andelseier.
- 2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. STYRET

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for borettslaget tilknyttet OBOS § 8-1 foreskriver. Styret har fem - 5 medlemmer.

4. ØVRIGE UTVALG

4.1 Følgende utvalg skal velges av Generalforsamlingen:

1. Trafikk- og miljøutvalg for Øvre Rønningen
2. Trafikk- og miljøutvalg for Nedre Rønningen

- 4.2 Hvert utvalg bør ha minst 3 - tre medlemmer.
- 4.3 Trafikk- og miljøutvalget er i alle spørsmål underlagt styret.
- 4.4 Trafikk- og miljøutvalget har ansvaret for dugnader, trafikkregulering, parkering, grøntarealer, lekeplasser og sosiale tiltak, som for eksempel juletreff.

5. HENVENDELSER TIL STYRET/UTVALGENE

5.1 Forslag til saker som ønskes behandlet av styret/utvalgene må leveres skriftlig.

6. FASADER OG VEDLIKEHOLD

- 6.1 For å gjennomføre utvendige bygningsmessige endringer, må man søke styret om godkjenning. Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. vedtektene § 5.1. I tillegg har andelseierne selv ansvar for at utbedring av våtrom og elektriske installasjoner utføres på en forskriftsmessig måte.
- 6.2 Borettslagets farger er rødt og mørkebrunt på treverk og hvitt på murvegger. Andre farger er ikke tillatt på bygningenes fasader og gjerder. Unntatt er inngangsdørene til rekkehusene som også kan være grønne (opprinnelig farge) eller mørk blå. Beboerne har selv ansvar for å utføre beisning / maling av fasader, vinduer, dører og gjerder. Ta kontakt med styret for å få beis/maling til dette.

7. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

- 7.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00 og kl 06.00. Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 21.00 til kl 08.00. Vis hensyn.
- 7.2 Banking og boring i vegger må ikke foretas i tiden 21.00 og 08.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.
- 7.3 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.
- 7.4 Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker.
- 7.5 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre.

Eksempelvis bør man:

- ikke støye i oppganger,
- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Lufteventilene over vinduene i terrasseblokkene må aldri lukkes helt igjen på grunn av den mekaniske ventilasjonen.

- 7.7 Det skal være minst 2 røykvarslere i hver terrasseleilighet og minst en røykvarslar i hver etasje i rekkehusene. Alle leiligheter skal ha brannslange. Røykvarslere og brannslange kontrolleres jevnlig av eksternt firma. Røykvarslerene og brannslangen tilhører leiligheten og må ikke fjernes. Det er andelseierens ansvar at det installerte utstyret er på plass i leiligheten og andelseieren må erstatte dette utstyret dersom det er fjernet eller har blitt ødelagt.
- 7.8 PVR-dekoderen og internetmodemet fra Canal Digital tilhører leiligheten og må ikke medtas ved evt. flytting. Det er andelseierens ansvar at det installerte utstyret er på plass i leiligheten og andelseieren må erstatte dette utstyret dersom det er fjernet eller har blitt ødelagt.
- 7.9 Skader på kabler / kontakter / telefon til callinganlegget i terrasseblokkene eller på kabler / kontakter til TV- og internetanlegget i leilighetene, er andelseierens ansvar.

8. BRUK AV VERANDA / TERRASSE / HAGE / FELLESAREAL

- 8.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover veranda/terrassekanten.
- 8.2 Utegrilling kan bare skje så langt det ikke er til sjenanse for naboene. På grunn av den spesielle ventilasjonsordningen i blokkene og brannfaren på verandaene/ terrassene, må det ikke grilles med tennvæske.

9. ILDSTEDER

- 9.1 Det må ikke nyttes annet enn fast brensel på ildstedene.

10. FELLESROM OG OPPGANGER

- 10.1 Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom eller kjellerrom. Barnevogner kan settes i rom like innenfor utgangsdør. Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i kjellerbodene. Husk at brannforskriftene må følges. Dører til kjellere og andre fellesrom skal alltid holdes låst.
- 10.2 Det skal være navneskilt på postkasser og på porttelefonablået ved utgangsdør i terrasseblokkene. For å få et enhetlig inntrykk, skal disse navneskiltene være hvite på postkassene og blanke med sort skrift på porttelefonablået. Leilighetsnummer skal stå på navneskiltene på postkassene. Skiltene til porttelefonablået skal bestilles fra Data Call AS – se oppslag i oppgang.

11. BRUK AV VASKERIET

- 11.1 Vaskeriene i terrasseblokkene, Vestlivn 20 C og Møllefare nr 26 A kan benyttes av alle leieboerne i borettslaget.
- 11.2 Vaskeriene kan benyttes i tiden 08.00-20.00 fra mandag til lørdag og i tiden 11.00-17.00 på søndager. Vaskeriene må ikke benyttes offentlige høytidsdager.
- 11.3 Vasketiden er 3 timer, dvs. 4 vasketider pr dag de første 6 dager i uken og 2 vasketider på søndager.
- 11.4 Den enkelte bruker av vaskeriet plikter å rengjøre vaskeriet etter bruk.
- 11.5 Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.
- 11.6 Bestilling av vasketid gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes.
- 11.7 Når vasketiden er benyttet, må låsen fjernes. Låsen skal ikke henge permanent. Kun lås med leilighetsnummer skal brukes.
- 11.8 Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester.

12. SØPPEL

- 12.1 Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Se etter at søppelet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting som f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall, i søppelkassen.
- 12.2 Papir/papp og glass/metall skal kastes i containere plassert på borettslagets parkeringsplasser.
- 12.3 Husk å låse søppelrommet (gjelder beboerne i terrasseblokkene) etter bruk.

13. DYREHOLD

- 13.1 Andelseiere eller fremleietakere kan holde hund/katt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren og/eller de øvrige brukerne av eiendommen. Anskaffelse av hund eller katt skal meldes til borettslagets styre. Alle katter skal merkes og må steriliseres/kastreres hvis de skal ferdes ute.

14. FELLESOMRÅDER

- 14.1 Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker eller beplantning.
- 14.2 Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker katter, rotter, mus og duer etc. til eiendommen.

15. PARKERING, KJØRING

- 15.1 Parkering inne på boområdet, stikkveier og på gjesteparkeringsplassen er forbudt. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass.
- 15.2 Gjesteparkeringen er for gjester og beboerne må påse at deres gjester parkerer riktig. Personer som gjentatte ganger, og etter skriftlig advarsel fra styret parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, dvs. på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller ellers inne på området, kan få bilen borttauet for eierens regning.
- 15.3 Campingvogner, båter, tilhengere, motorsykler / mopeder, uregistrerte motorkjøretøy o.l. skal ikke lagres/hensettes på gjesteparkeringsplassen eller inne på borettslagets fellesområder.
- 15.4 Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene. Unntak gjelder ved transport av personer som har vansker med å gå samt ved kjøring av større/tyngre kolli.
- 15.5 På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart (5 km).
- 15.6 Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilter.
- 15.7 Det er forbudt å la motorisert kjøretøy stå med motoren i gang. Dette gjelder også på borettslagets område.
- 15.8 Bommene skal holdes lukket.
- 15.9 Beboerne som disponerer flere enn en bil, må leie plass til disse i garasje eller parkere/hensette bilene utenfor borettslagets område.
- 15.10 Garasjeplasser kan bare leies ut til andelseiere/leietakere i borettslaget. Styret kan dispensere fra bestemmelsen i foregående setning, samt stille betingelser for slik dispensasjon.

16. BRUK AV GARASJE

- 16.1 Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte leier må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn, ildsfarlige væsker/gasser o.l. må ikke oppbevares/etterlates.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

- 16.4 Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Alle plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid.

17. ENDRINGER

- 17.1 Forslag til endringer av eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret.
- 17.2 Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av det avgitte stemmetall.

18. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

- 18.1 Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.
- 18.2 Husordensreglene trer i kraft straks.

Vedtekter

for Rønningen Borettslag org nr 950442433 vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.2006, endret 06.05.2013 og sist endret 13.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) 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 én 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 skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Ytre forandringer/tilbygg av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 487

Rønningen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Rønningen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/487>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Behov for utskiftning av enkelte slitte entre-dører
7. Forslag til tiltak for å trygge ferdsel på vinterføre i Vestliveien
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral
12. Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Med vennlig hilsen,

Styret i Rønningen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Haugen Moesman er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joakim Henriksen og Mona Kolstø Otnæss er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-487.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 6

Behov for utskiftning av enkelte slitte entre-dører

Forslag fremmet av:

Ida Skotland Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seks beboere i Rønningen Borettslag melder om sjenerende støy fra oppgangene, hvor det presiseres at lyd fra gelenderet, gåing i trapp, og prat i trapperom er det som er mest sjenerende. (Referanse: Det er totalt seks boenheter som har ytret behov om utbedring av entre-dør på sak som er diskutert på vibbo.no, dato 5.jan. 2024) Dette gjelder i stor grad de som kun har én dør (ikke dobbelt-dør), og de som bor i midtre del av oppgangen. Beboerne det gjelder opplever at inngangsdørene er slitte, og både malingslukt og støy siver gjennom døren. Noen dører har løse plater som medfører lydtransmisjon fra gang til leilighet. Det ser ut som om platene har gått opp i limingen eller at skruer er løse. Dørene er datert 1978, og har stått siden byggeår. Det ønskes oppgradering til en mer solid dør for å dempe støy-nivået. Det virker som om avstanden fra entre-dør til oppholdsrom er for kort til at støyen fra fellesareal uteblir, og at døren for noen av leilighetene har gått i oppløsning etter 40 års levetid

Styrets innstilling

Da borettslaget var nytt i 1980 hadde alle leiligheter i borettslaget to dører, en ytterdør og en innerdør mellom oppgang og stue. På dette tidspunkt var det et krav at det skulle være to dører i disse leilighetene.

Siden 1980 har mange fått fjernet innerdøren i toroms leiligheter i terrasseblokkene som har medført at det er blitt mer lytt enn tidligere for beboerne. Selv om inngangsdørene her byttes ut, så må man fortsatt regne med noe støy fra oppgangen.

Styret ser likevel behovet for å skifte ut noen av de mest slitte dørene, og vil sette i gang en prosess med dette allerede i år, dersom forslaget vedtas.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styret setter snarest mulig igang en prosess med å skifte ut de mest slitte inngangsdørene i terrasseblokkene. Hensyn skal i den sammenheng også tas til de leilighetene som er mest plaget med sjenerende støy fra oppgangen.

Sak 7

Forslag til tiltak for å trygge ferdsel på vinterføre i Vestliveien

Forslag fremmet av:

Bente Finstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå har det igjen vært en periode med blank is, lite strøing og nesten ufremkommelig hvis man ikke benytter brodder/piggsko. Slik så det ut mellom rekkehusene i Vestliveien lørdag 3. februar, se vedlagte bilde. Dersom det hadde vært behov for ambulanse eller andre utrykningskjøretøy den dagen så hadde det vært veldig vanskelig eller umulig å kjøre ned her. I tillegg er det en stor risiko for fall og dermed påfølgende skader. Og dette er ikke første gangen det ser slik ut. Det har skjedd både tidligere i vinter og i tidligere år. I tillegg er det heller ikke tilfredsstillende strøing i svingen ved Vestliveien og ned til vår parkering/garasje. Der er det ofte veldig glatt og mangelfull strøing. Dette gjelder også ved innkjørsel til garasjen hvor det gjerne dannes issvuller foran garasjeporten. Med de klimaendringene som er nå så er det ikke noe som tilsier at dette er spesielt, men tvert imot at det også vil skje i årene fremover. Problemstillingen som beskrevet gjelder den delen av borettslaget som ligger i Vestliveien. Det kan også hende at dette gjelder andre områder i borettslaget.

Forslag til primærtiltak:

2 spor med varmekabler i veien mellom rekkehusene i Vestliveien. Fra bommen og ned til kommunal gangvei. Dette vil i stor grad løse utfordringen både for gående og fremkommelighet spesielt for utrykningskjøretøyer. Og dermed ivaretas også sikkerheten.

Forslag til sekundærtiltak:

- A) Behov for hyppigere og mer grus i strøing i svingen, ned fra Vestliveien og ned til parkering/garasje.
- B) Behov for tiltak i området foran innkjørsel til garasjen. Tiltak kan være at det legges varmekabler i sonen.

Dette forslaget støttes av flere beboere i rekkehusene i Vestliveien. Vi ber om at forslaget tas opp til votering.

Med vennlig hilsen Linda og Bjørn Neef, Vestliveien 26 A Lena og Andre Dybvik, Vestliveien 26 C Lasse Furuseth, Vestliveien 26 D Ragnhild Prytz og Henning Gravnås, Vestliveien 26 F Henrik Rønnevig, Vestliveien 30 D Merete Bertheussen, Vestliveien 30 G Bente Finstad og George Feydt, Vestliveien 28 D

Styrets innstilling

Forslag primærtiltak

Styret har for en del år siden utredet kostnadene ved å etablere varmekabler i nedkjørselen til garasjen i Vestliveien. Konklusjonen ble på det tidspunktet at installasjon av varmekabler og selve driften ble for kostbar. Til dette kommer også at strømprisene har steget betydelig siden den gang. Styret er dessuten kjent med at andre sameier/borettslag med allerede etablerte varmekabler på utvalgte områder, ikke har kunnet benytte disse i senere år som følge av høye strømpriser.

Når det gjelder ambulansene så skal disse kjøretøyene være godt utstyrt for fremkommelighet på vinterføret. En del ambulanser har automatisk kjetting som kobler seg på bakhjul ved å trykke på en knapp inne i bilen, andre har firehjulstrekk, og alle er utstyrt med kjettinger som kan legges på ved spesielt krevende kjøreforhold. Dette følger av opplysninger fra Ambulanseavdelingen ved Oslo universitetssykehus.

Det er også flere andre områder i borettslaget som har tilsvarende utfordringer og behov dersom dette skulle bli aktuelt for Vestliveien.

På denne bakgrunn anbefaler ikke styret at forslaget til primærtiltak vedtas.

Forslag sekundærtiltak.

Borettslaget har allerede i dag gruskasser på forskjellige steder i borettslaget, som en nødløsning. Et tiltak kan likevel være å plassere ut noen ekstra gruskasser på strategiske steder i tillegg til de som allerede er utplassert.

Styret støtter forslaget til sekundærtiltak, men ikke tiltak som innbefatter varmekabler. Styret vil imidlertid kontinuerlig jobbe for at det blir strødd best mulig i borettslaget.

Forslag til vedtak 1

For det innkomne primærtiltaket.

Forslag til vedtak 2

For det innkomne sekundærforslaget formulert som styrets innstilling.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Høygaard
- Tore Georg Braathen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Kapstad
- Karen Dyveke Lem Hetland
- Lasse Furuseth
- Petter Brandal

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Georg Braathen

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Andreas Rindal Ellingsen
 - Magne Aarvik
-

Sak 11

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert :

- Tore Georg Braathen
-

Sak 12

Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Roller og kandidater

Valg av 6 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Aage Ertzeid
 - Andreas Rindal Ellingsen
 - Hanne Eilhardt Pedersen
 - Henning Gravnås
 - Steinar Kjetil Johansen
 - Ulrikke Selmer
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Nestleder	Tore Georg Braathen	Møllefare 14 C
Styremedlem	Erik Høygaard	Vestliveien 20 C
Styremedlem	Line Torkildsen Stang	Møllefare 28 B
Styremedlem	Bjørnar Føleide Nesse	Møllefare 30 C
Varamedlem	Petter Brandal	Møllefare 22 B
Varamedlem	Lasse Furuseth	Vestliveien 26 D
Varamedlem	Karen Dyveke Lem Hetland	Møllefare 30 E
Varamedlem	Hilde Kapstad	Vestliveien 30 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Varadelegert	Tore Georg Braathen	Møllefare 14 C

Valgkomiteen

Magne Aarvik	Møllefare 30 F
Andreas Rindal Ellingsen	Vestliveien 28 C

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Varadelegert	Tore Georg Braathen	Møllefare 14 C

Medlemmer i Trafikk- og miljøutvalget

Steinar Kjetil Johansen	Møllefare 22 C
Hanne Eilhardt Pedersen	Møllefare 14 C
Aage Ertzeid	Vestliveien 24 B
Henning Gravnås	Vestliveien 26 F
Ulrikke Selmer	Møllefare 18 E
Andreas Rindal Ellingsen	Vestliveien 28 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post ronningen@styrerommet.no. Se Rønningen Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/ronningen> for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Rønningen Borettslag

Borettslaget består av 170 andelsleiligheter.

Rønningen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950442433, og ligger i bydel Ullern og Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 946 979 980 981

Første innflytting skjedde i 1980. 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.

Rønningen Borettslag har ingen ansatte.

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.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og flere befaringer.

Husleie

Det ble 7 % økning i felleskostnadene f.o.m. 01.01.2024.

Vedlikehold 2023

Det er skiftet ut i alt 98 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjen i Møllefaret.

Panel er ferdiglagt i takene i de 6 resterende inngangspartier i blokkene.

Nytt dekke på 2 lekeplasser i Vestliveien. Ny tørketrommel i vaskeriet i Vestliveien.

Maling av tak på utbygg i 4 rekkehus. Inspeksjon og rensing av samtlige avløpsrør i terrasseblokkene.

Planlagt vedlikehold 2024

Fortsatt utskifting av de resterende gamle vinduer. Div. murerarbeid, samt utskifting av råttent treverk og maling av høytliggende fasader.

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av den enkeltes leilighet må besørges av andelseier. Det er spesielt viktig at vegger og gulv i våtrom holdes vedlike. Kostnader til utbedring av skader som skyldes dårlig vedlikehold, må bekostes av andelseier. Det gjelder også følgeskader i naboileiligheter. Egenandel på forsikring ved skadeoppgjør pga. lekkasje fra oppvaskmaskin eller vaskemaskin blir belastet andelseier. Husk å sjekke slanger og tilkoblinger. Steng vanntilførselen når maskinen ikke er i bruk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftning av 98 vinduer.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rønningen Borettslag.

Lån

Rønningen Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med månedlige forfall flytende rentesats på 5,95% per 029.01.2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% fra 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Rønningen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rønningen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RØNNINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 194 783	2 323 484	3 194 783	2 860 530
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		359 463	1 603 003	778 000	530 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-649 844	-697 124	-107 000	-665 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 183	-913	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-38 689	-33 668	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-334 253	871 299	671 000	-135 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 860 530	3 194 783	3 865 783	2 725 530

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 152 984	3 347 585
Kortsiktig gjeld	-292 454	-152 802
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 860 530	3 194 783

RØNNINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 873 356	9 638 604	9 167 000	9 750 000
Andre inntekter	3	262 620	233 131	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 135 976	9 871 735	9 167 000	9 750 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-101 626	-78 656	-94 000	-101 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 375	-11 625	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-197 650	-189 685	-200 000	-212 000
Konsulenthonorar	7	-39 332	-8 517	-35 000	-35 000
Kontingenter		-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-3 124 717	-2 232 005	-2 480 000	-2 325 000
Forsikringer		-797 040	-746 327	-820 000	-880 000
Kommunale avgifter	9	-2 479 026	-1 968 156	-1 800 000	-2 070 000
Energi/fyring		-540 026	-742 808	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-912 166	-842 924	-892 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-973 661	-990 806	-1 100 000	-1 128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 461 618	-8 045 509	-8 467 000	-8 800 000
DRIFTSRESULTAT		674 358	1 826 226	700 000	950 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68 972	18 524	78 000	0
Finanskostnader	12	-383 867	-241 747	0	-420 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 895	-223 223	78 000	-420 000
ÅRSRESULTAT		359 463	1 603 003	778 000	530 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		359 463	1 603 003		

RØNNINGEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 651 000	47 651 000
Tomt		1 616 742	1 616 742
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	444 711	406 022
Andre varige driftsmidler	14	81 516	81 516
Miljøbankkonto, øremerket		164 417	183 168
SUM ANLEGGSMIDLER		49 958 385	49 938 447
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		252 408	230 354
Andre kortsiktige fordringer		0	14 499
Driftskonto OBOS-banken		1 467 414	1 472 998
Sparekonto OBOS-banken		1 433 162	1 629 734
SUM OMLØPSMIDLER		3 152 984	3 347 585
SUM EIENDELER		53 111 369	53 286 032
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 170 * 100		17 000	17 000
Opptjent egenkapital		30 765 613	30 406 150
SUM EGENKAPITAL		30 782 613	30 423 150
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 051 981	7 701 825
Borettsinnskudd	16	14 820 000	14 820 000
Annen langsiktig gjeld	17	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	158 321	182 255
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 036 302	22 710 080
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		202 396	152 802
Påløpte renter		37 045	0
Påløpte avdrag		53 013	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		292 454	152 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 111 369	53 286 032

Pantstillelse	19	39 460 812	39 460 812
Garantiansvar	20	586 907	666 052

Oslo, 20.02.2024
Styret i Rønningen Borettslag

Marie Haugen Moesman /s/ Erik Høygaard /s/ Bjørnar Føleide Nesse /s/

Line Torkildsen Stang /s/ Tore Georg Braathen /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.

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 326 824
Eiendomsskatt	706 208
Kabel-TV	652 800
Trappevask	150 912
Leietillegg for påbygg	36 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 873 356

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger (vaskeripenger)	17 621
Innbetalinger ifbm. lading av EL-bil	145 641
Miljøfond	96 838
Nøkler	2 520
SUM ANDRE INNTEKTER	262 620

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri tlf etc.	-3 840
Naturalytelser speilkonto	3 840
Arbeidsgiveravgift	-35 791
Personalforsikring	-65 835
SUM PERSONALKOSTNADER	-101 626

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 957
Norconsult	-30 375
SUM KONSULENTHONORAR	-39 332

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 381 736
Drift/vedlikehold VVS	-402 979
Drift/vedlikehold elektro	-6 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 667
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-62 204
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 731
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 124 717

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-706 366
Vann- og avløpsavgift	-1 147 053
Feieavgift	-6 375
Renovasjonsavgift	-619 232
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 479 026

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-69 917
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 791
Driftsmateriell	-1 055
Lyspærer og sikringer	-3 283
Vaktmestertjenester	-700 237
Renhold ved firmaer	-167 218
Andre fremmede tjenester	-3 565
Trykksaker	-3 727
Andre kontorkostnader	-1 030
Telefon/bredbånd	-2 988
Porto	-620
Gaver	-540
Bank- og kortgebyr	-3 008
Velferds kostnader	-4 684
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-973 661

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 776
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 611
Renter fra Hovseter Vaktmestersentral	5 585
SUM FINANSINNTEKTER	68 972

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-265 663
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 204
SUM FINANSKOSTNADER	-383 867

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	47 651 000
-----------------------------	------------

SUM BYGNINGER	47 651 000
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.946, 979, 980 og 981.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin

Tilgang 2015	41 625	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-41 624	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	0	
----------------	---	--

1

Innskudd garasje

Kostpris	6 000	
----------	-------	--

6 000

Garasjeanlegg

Kostpris	75 515	
----------	--------	--

75 515

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	81 516
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS, overført fra Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2009	-13 263 921
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	5 562 096
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	649 844
----------------	---------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 051 981
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-14 738 100
------------------	-------------

Øket 2000	-81 900
-----------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD	-14 820 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-158 321
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-158 321

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 820 000
Pantelån	7 051 981
Påløpte avdrag	53 013
TOTALT	21 924 994

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	47 651 000
Tomt	1 616 742
TOTALT	49 267 742

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 15,54 % / deler av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 586 907.

Selskapets andel i HVS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet kto 674 "Vaktmestertjenester". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6612275. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - Det er skiftet ut i alt 98 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjen i Møllefaret. Panel er ferdiglagt i takene i de 6 resterende inngangspartier i blokkene. Nytt dekke på 2 lekeplasser i Vestliveien. Ny tørketrommel i vaskeriet i Vestliveien. Maling av tak på utbygg i 4 rekkehus. Inspeksjon og rensing av samtlige avløpsrør i terrasseblokkene.

2022 - Det er blitt skiftet ut endel av de resterende, gamle vinduene, i alt 60 stk. Noen av endeveggene på blokkene og rekkehusene er blitt vasket. Utsifting til led-lys i oppgangene i terrasseblokkene samt 8 nye lamper i garasjetaket i Vestliveien. Rehabilitering av murkanter på rekkehus. Oppgradering av 2 lekeplasser i Møllefaret med nytt dekke og huske. Det er montert ny vaskemaskin i vaskeriet i Møllefaret. 2 nye selvlukkende bommer er montert i borettslaget, en i Møllefaret og en i Vestliveien. Ny avtale med Telenor, abonnementet Frihet M, samt oppgradert med nye dekodere, modem og rutere.

2021 – De store stuevinduerne er byttet ut med nye med 3-lags glass fra NorDan. Samtidig ble isolasjonen og panel skiftet i veggen der det store stuevinduet står. Dessuten har det vært utsifting av en del av de mindre vinduene. Nytt lekeapparat ble satt opp på

lekeplassen i Vestliveien. Endel murerarbeid er utført på rekkehus og i garasjeanlegget i Vestliveien. Steintrappene er blitt utbedret.

2020 - Det er byttet 3 dører på blokka i Vestliveien, døren på endeveggen i 20A, døren inn til vaskeriet i 20C samt døren til garasjen. En del vinduer og dører er skiftet ut. Det er lagt nytt dekke på 3 lekeplasser i Møllefaret.

2019 - Det er montert ekstra belysning i garasjen i Møllefaret. Ferdigstilt infrastruktur for Elbil-lading i garasjeanleggene. Charge365 drifter ladesystemet for borettslaget. Samlepostkasser for rekkehusene samlet på 7 stativer rundt i borettslaget. Undersøkelse av fiberplatene på bodene til rekkehusene av Obos Prosjekt, prøvene viste at de ikke inneholder asbest. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer.

2018 - Det er blitt byttet 3 dører mellom blokkene i Møllefaret, døren ned til garasjen, døren inn til vaskeriet i 26 A og døren til underetasjen i 14 C. Steniplatene på endeveggene til terrasseblokkene og rekkehusene i Møllefaret er blitt vasket. Takene på inngangspartiene i blokkene er blitt rehabilitert med nye takrenner. Vi har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra OPAK. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer i borettslaget.

2017 - Oppgangene i terrasseblokkene er blitt malt. Det er blitt skiftet ut en del vinduer og dører i rekkehusene og i terrasseblokkene. Endeveggene bestående av Steniplater på terrasseblokken og på rekkehusene i Vestliveien, er blitt vasket.

2016 - Det er blitt skiftet ut noen inngangsdører i rekkehus samt terrassedører og vinduer i borettslaget. I Møllefaret er det montert ny garasjeport. Firmaet Aktiv Brannvern har skiftet ut brannvernutstyr i samtlige boenheter. Det er montert ekstra belysning med sensor i garasjeanlegget i Vestliveien.

2015 - Det er blitt skiftet ut en del inngangsdører i rekkehus, samt en del terrassedører og vinduer i borettslaget. I terrasseblokkene har det blitt skiftet ut 9 røykluker og på rekkehusene har det blitt montert stigesikring på takene, begge deler er foretatt etter krav fra Brann og Redningsetaten. Det er blitt skiftet til automatsikringer i 3 store sikringsskap for fellesstrøm samt i 3 ventilatorskap i blokkene. I Vestliveien har det blitt montert ny garasjeport og ny vaskemaskin i vaskeriet.

2014 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Rehabilitering murkanter over terrasser på enkelte rekkehus.

2013 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Innvendig trapp ned til garasjen i Møllefaret er flislagt og inngangsdør vis a vis denne trappen er skiftet ut. Ventilasjonskanalene i terrasseblokkene er blitt rensset. Tørkevifte er installert i vaskeriet i Møllefaret.

2012 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Det er satt inn 3 nye inngangsdører i Vestliveien 20 med nytt callinganlegg. Det er blitt drenert ved Møllefaret 26 D og Vestliveien 30 A. Ved garasjenedkjørselen i Møllefaret 14 er det satt opp støttemur p.g.a. rasfare.

2011 - Utskifting av 7 inngangsdører inkludert callinganlegg i terrasseblokkene i Møllefaret 14 og 26. Drenering rundt 6 rekkehus i Møllefaret 30 B-G. Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører.

2010 - Installering av HD-dekoder med opptaksmuligheter, modem og oppgraderte bredbåndshastigheter samt utvidet programpakke, totalt 47 kanaler. Gowens Engros har foretatt kontroll av brannvernutstyret i samtlige boenheter. Montering av avfallsbrønner og miljøskap i forbindelse med oppstart av kildesortering.

2009 - Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører samt installering av dørlukkere på alle branndører i underetasjen i terrasseblokkene.

2008 - Utskifting av noen vinduer og terrassedører samt bytte av panel på værutsatte vegger på endel rekkehus.

2007 - Oppgradering av uteområdene i Møllefaret. Installering av 2 røykvarslere samt brannslange i hver boenhet.

2006 - Utskiftning av varmtvannsbeholdere i terrasseblokkene. Oppgradering av eksisterende belysning i garasjeanleggene. Fullført rehabilitering av terrassene i Møllefaret.

2005 - Omtekking av resterende tak i Møllefaret. Oppgradering av uteområdene i Vestliveien.

2004 - Omtekking av samtlige tak i Vestliveien, samt en fjerdedel i Møllefaret. 2002 - Skiftet sirkulasjonsledning i blokk i Møllefaret.

2001 - Oppgradert lekeplasser. Fullført rehabilitering av terrasser i Vestliveien.

2000 - Startet rehabilitering av terrasser. Utskifting av varmtvannsberedere i rekkehus. Oppgradering av antenneanlegg, tilgang til Internett via kabel.

1999 - Garasjeveggene er malt. Fortsatt arbeidet med utvendig beising. Drenering ved rekkehus i Møllefaret.

1998 - Rengjøring av ventilasjonsanlegget i terrasseblokkene. "

1997 - Noen av trafikkbommene er utskiftet. Omtekking av tak over samtlige tak over inngangspartier i blokkene. Utskifting bodvegger/panel. Skiftet drivverk og støy dempet garasjeporter.

1996 - Panelt bodvegger og utbedret taksluk. Igangsatt utbedring av betongskader, samt maling/beising av fasader på terrasseblokkene. Nye lekeapparater på noen av lekeplassene.

1995 - Inngangspartier og trappeavsatser er utbedret og flislagt.

1994 - Rehabilitering av gavlvegger påbegynt. Lekeplassen i Vestliveien rehabilitert.

1993 - Sirkulasjonsledning for varmtvann skiftet.

1987 - Påbyggingsarbeider på enkelte leiligheter.

1985 - Borettslagets tomt kjøpt. Nye lekeapparater på lekeplassene. antenneanlegget oppgradert. Garasjeport skiftet ut.

1984 - Nye vaskemaskiner og tørketromler installert. Gatelys montert og lekeplass opparbeidet på Øvre Rønningen.

1983 - 15 nye parkeringsplasser opprettet. Anskaffet benker, stativer og stikkontakter i garasjene.

1981 - Fortau anlagt mot borettslagets eiendom i Møllefaret

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

Selskapsnummer: 487 Selskapsnavn: Rønningen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marie Haugen Moesman er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Joakim Henriksen og Mona Kolstø Otnæss er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Behov for utskiftning av enkelte slitte entre-dører

Styret setter snarest mulig igang en prosess med å skifte ut de mest slitte inngangsdørene i terrasseblokkene. Hensyn skal i den sammenheng også tas til de leilighetene som er mest plaget med sjenerende støy fra oppgangen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til tiltak for å trygge ferdsel på vinterføre i Vestliveien

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ For det innkomne primærtiltaket.

☐ For det innkomne sekundærforslaget formulert som styrets innstilling.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marie Haugen Moesman

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Erik Høygaard

☐ Tore Georg Braathen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Hilde Kapstad

☐ Karen Dyveke Lem Hetland

☐ Lasse Furuseth

☐ Petter Brandal

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Marie Haugen Moesman

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Tore Georg Braathen

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Andreas Rindal Ellingsen

☐ Magne Aarvik

Sak 11 Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (kun 1 skal velges)

☐ Marie Haugen Moesman

Varadelegert (kun 1 skal velges)

☐ Tore Georg Braathen

Sak 12 Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Medlem (kun 6 skal velges)

- ☐ Aage Ertzeid
- ☐ Andreas Rindal Ellingsen
- ☐ Hanne Eilhardt Pedersen
- ☐ Henning Gravnås
- ☐ Steinar Kjetil Johansen
- ☐ Ulrikke Selmer



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rønningen Borettslag

Møtedato: 13.04.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Lysejordet skole

Til stede: 37 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anne Marte Roer.

Møtet ble åpnet av Marie Haugen Moesman.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marie Haugen Moesman foreslått.

Vedtak: Godkjent.

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 Anne Marte Roer foreslått. Som protokollvitne ble

Petter Brandal og Cathrine Thorvaldsen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.

Benkeforslag: kr. 250 000.

Vedtak: Benkeforslag vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Referat fra beboermøte

Forslagsstiller:

Ellinor E. C. Halle

Saksfremstilling:

Så lenge jeg har bodd her (2017), er det ikke blitt skrevet et referat fra beboermøtet. I andre borettslag skrives det referat fra beboermøtet.

Forslag:

Referat skal skrives fra beboermøte og sendes ut til beboerne på lik linje med referatet fra årsmøte.

Styrets innstilling:

Beboermøte er et uformelt møte som borettslaget har pleid å avholde etter at generalforsamlingen er avsluttet, der beboerne kan komme med spørsmål til styret og/eller lufte meninger om f.eks. driften av borettslaget mv. I de tre årene 2020 – 22, da generalforsamlingene ble avholdt digitalt, ble det naturlig nok ikke avholdt beboermøter. Forrige beboermøte ble således arrangert i 2019.

Styret har i alle fall de 20 siste årene (kanskje lenger) skrevet referat fra beboermøtene som har blitt avholdt, og brukt det som grunnlag for å sørge for at sakene som tas opp blir fulgt godt opp. Styret kan legge referater fra fremtidige beboermøter ut på Vibbo.

Forslag til vedtak 1:

Styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak 2:

Referat skal skrives fra beboermøte og sendes ut til beboerne på lik linje med referatet fra årsmøte.

Vedtak: Forslag til vedtak 2 vedtatt.

8. Luft-til-luft varmepumpe i borettslaget

Forslagsstiller:

Styret

Saksfremstilling:

Styret har fått henvendelser fra beboere som ønsker å installere varmepumpe i egen bolig. Høye strømpriser tilsier at energisparing nå er særlig ønskelig. På denne bakgrunn har styret tatt kontakt med tre sentrale forhandlere på markedet som alle har god omtale og som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (Novap) og dermed godt teknisk kvalifiserte. Kuli AS, Varmepumpe Energy AS og AC senteret.

Terrasseblokker og rekkehus

Alle tre leverandører mener at varmepumper er godt egnet for installasjon i borettslag. Særlig de nyeste varmepumpene med høy kvalitet og som avgir mindre støy. Styret vurderer det likevel slik at varmepumper i første omgang kun er aktuelt i rekkehus. Basert på erfaringene vi får fra rekkehus med tanke på støy og kondensvann fra utedel, vil muligheten for å installere varmepumpe i terrasseblokkene vurderes på sikt.

Vi har hatt møter med alle tre firmaer og befaring i borettslaget og har mottatt tre tilbud.

Styret har i sin vurdering av leverandørene lagt vekt på:

- Pris
- Tilbakemelding fra kunder, varmepumpeforening og importør
- Pålitelighet
- Firmaets erfaring i bransjen
- Firmaets lokalisering og tilgjengelighet

Styret har i sin vurdering av valg av varmepumpe lagt vekt på:

- Støynivå fra utedel og innedel
- Effektivitet mhp. strømsparing
- Utseende og egnethet i borettslag
- Mengde kondens fra utedel (vil særlig kunne være et problem i terrasseblokkene)

Firma

Styret vurderer ut fra en helhetsvurdering at tilbudet fra Kuli AS er det beste. Kuli AS er en mesterbedrift/fagbedrift og et godt etablert firma med 7 fullt sertifiserte montører. De er Daikins hovedforhandler i Oslo og spesialiserer seg på sameier og borettslag. De leverte et godt pristilbud. De har fått gode tilbakemeldinger fra Varmepumpeforeningen, Daikin og kunder.

Varmepumpe

Styret vurderer at varmepumpen Daikin Stylish er den best egnede for borettslaget. Den er en liten og kraftig varmepumpe, med minst mulig støy og den holder høy teknisk kvalitet. Inne delen er av de minste på markedet og den stikker seg relativt lite ut på veggen i forhold til andre merker. Daikin Stylish er spesielt utviklet for det norske klimaet og skal produsere mindre mengde avriming enn andre varmepumper. Styret har vært på befaring for å få et inntrykk av lydnivået inne og ute og av mengde kondens fra utedel. Daikin Stylish gjorde et veldig bra inntrykk. Kuli AS tilbyr nå denne varmepumpen for kr. 26.000 inkl. montering. Isolert varmepumpehus vil koste ca kr 3000 inkl. montering. Service, som må gjennomføres hvert annet år, koster kr 2.200. For beboere med bolig der varmepumpens innedel best plasseres nærmere gulvet, kan Daikins gulvmodell installeres. Kuli AS tilbyr nå denne varmepumpen for kr. 27.500 inkl. montering. På monteringsstedet for utedelen må det være egnet uttak for strøm, og fremføring av strømuttak vil også kunne medføre en kostnad.

Fordeler med varmepumper:

- En luft-til-luft varmepumpe vil produsere ca. tre til fem ganger så mye varme som den strømmen varmepumpen bruker skulle tilsi. Dette gir lavere oppvarmingsutgifter.
- Varmepumpen gir jevn varme og filtrerer bort støv og partikler og dermed blir innklimaet bedre enn med elektriske panelovner.
- Den kan brukes til kjøling om sommeren
- Montering krever kun små inngrep i huset.
- Investeringskostnadene er moderate og er ofte nedbetalt i løpet av ca. to til fem år.
- Luft-til-luft varmepumper anses som fornybar varmekilde og installering vurderes som et godt Enøk-tiltak for boliger.

Ulemper med varmepumper

- Varmepumpen avgir noe lyd både ute og inne, men skal ved riktig plassering og montering normalt være lite til sjanse for naboer.

- Varmepumpen tar noe plass ved husets uteareal/inngangsparti. Borettslaget vil kreve at utedelen bygges inn i et pent, støyisolerende varmepumpehus.
- Varmepumpen avgir mindre varme hvis det blir skikkelig kaldt ute. Selv om de fleste varmepumpemodeller virker helt ned mot minus 25 grader så bør du ha en ekstra oppvarmingskilde på de aller kaldeste dagene
- Ved temperaturer lavere enn 2-5 grader vil varmepumpen automatisk avrime for å fjerne is som kan bygge seg opp på utedelen. Avriming sikrer optimalt varmeopptak, men under avriming synker anleggets varmefaktor noe.
- Varmepumpen vil avgi kondensvann fra utedel og mengdene er avhengig av driftstimer og værtype. Potensialet for kondensvann er sammen med støy potensialet årsaken til at styret avventer med å tillate installering i terrasseblokkene.

Felles innkjøp

- Forutsatt godkjenning av vedtak i generalforsamlingen, vil styret våren 2023 arrangere felles innkjøp og installering av utvalgte varmepumper i borettslaget. De fremforhandlede prisene tar b.l.a. utgangspunkt i at Kuli AS, om mulig kan installere flere varmepumper i borettslaget, når de er her. I tillegg får de som bestiller og installerer våren/sommeren 2023, kr 1000,- i rabatt på første service (2025).
- Det vil være i borettslagets interesse at så mange som mulig velger å montere samtidig, for å unngå montering og arbeidsstøy over en lengre periode.

Forslag til vedtak

- Generalforsamlingen gir tillatelse for å installere varmepumper i rekkehusene.
- Vedtektene punkt 4-3 Bygningmessige arbeider får et nytt ledd 3) *For installasjon av varmepumpe skal søknad sendes styret. Retningslinjer for varmepumpe utarbeidet av styret skal overholdes. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader til installasjon.*
- Vedtektene punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt får et nytt ledd 10): *Andelseier som har installert varmepumpe i bolig, er ansvarlig for at den holdes i forsvarlig stand med jevnlig vedlikehold i tråd med produsentens og installatørens anbefalinger. Demontering og remontering av utedel ved oppussing av fasade må bekostes av beboer. Ved fjerning av varmepumpe må boligeier ta kostnader for å rette på eventuell skade på fasaden. Ved salg av leilighet forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjon.*

Retningslinjer for varmepumpe:

- Søknad om montering av varmepumpe må for hver beboer godkjennes av styret.
- Varmepumpe må velges ut fra det fremforhandlede tilbudet med firma som styret har valgt (Daikin Stylish eller Daikin gulvmodell levert av Kuli AS).
- Varmepumpe må monteres av F-gass-godkjent montør fra firma fremforhandlet av styret, etter gjennomført befaring av eiendom.
- Ved plassering av varmepumpens utvendige del må det tas hensyn til at naboer skal skjermes mest mulig for støy, sikkerhet for boligmassen og estetikk. Støynivå utenfor nærmeste soveværelsevindu må ikke overstige 40 dBA.
- Alle varmepumper må bygges inn i støyisolerende varmepumpehus fra leverandør som styret har valgt for å redusere støy og sikre en pen og lik fasade.
- Eventuelle rør og ledninger som er synlige for allmenheten, skal kles inn og males i husets/grunnmurens farge.
- Varmepumpene må gjennomgå service hvert 2. år i henhold til en serviceavtale med leverandør som styret har fremforhandlet avtale med. Dette vil bl.a. sikre best mulig energieffektivitet og minst mulig støy.
- Beboer er forpliktet til å vedlikeholde varmepumpen i tråd med råd og anbefalinger.
- Kondensvannet må ledes bort slik at det ikke blir til skade eller bry for andre eller påvirker bygningsmassen. Avløpsrør må frostsikres med varmetråd hvis det er fare for at det tettes ved ising.

- Når varmepumpen brukes som aircondition, må kondensvann fra innedelen ledes ut av huset på en slik måte at det ikke oppstår vannsøl.
- Dersom varmepumpen blir fjernet, må boligeier ta kostnader for å rette eventuelle skader på fasaden.
- Ved salg av leiligheter med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
- Det er en forutsetning for styrets godkjenning av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasade må bekostes av beboer.
- Varmepumper som blir montert i strid med disse retningslinjene, vil bli demontert på andelseiers bekostning.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen gir tillatelse for å installere varmepumper i rekkehusene.
- Vedtektene punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider får et nytt ledd 3) For installasjon av varmepumpe skal søknad sendes styret. Retningslinjer for varmepumpe utarbeidet av styret skal overholdes. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader til installasjon.
- Vedtektene punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt får et nytt ledd 10): Andelseier som har installert varmepumpe i bolig, er ansvarlig for at den holdes i forsvarlig stand med jevnlig vedlikehold i tråd med produsentens og installatørens anbefalinger. Demontering og remontering av utedel ved oppussing av fasade må bekostes av beboer. Ved fjerning av varmepumpe må boligeier ta kostnader for å rette på eventuell skade på fasaden. Ved salg av leilighet forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjon.

Vedtak (krever 2/3 flertall): 12 antall stemmer for. 15 antall stemmer mot. Forslaget falt.

9. Vintervedlikehold i Rønningen borettslag

Forslagsstiller:

Kaare Marius Engebretsen

Saksfremstilling:

Styret skal få på plass en avtale med Hovseter vaktmestersentral eller annen leverandør som sikrer forsvarlig brøyting og strøing av veiarealer i borettslaget. Dette innebærer bl.a. at utkjørsel fra garasje og gangveier er brøytet før kl 07:00 etter snøfall på mer enn 5 cm, og at alle veier er strødd når det er glatt eller isete slik at det er trygt å ferdes der. Ved værforhold som tilsier det, skal det minst sjekkes en gang hver dag om det er tilstrekkelig strødd på alle veier slik at allmen ferdsel er trygg. Vi kan gjerne benytte Elvefaret borettslag som referanse til forventet standard. Styret må i tillegg klargjøre ansvarsforholdet for evt. skader påløpt på person og/eller materielle goder som følge av manglende vedlikehold/brøyting/strøing av borettslagets fellesområder.

Status for oppfølging av vedlikeholdsrapporten for borettslaget. Det ble i bakkant av generalforsamlingen i 2019 sendt ut en tilstandsvurdering av borettslagets boligmasse med tiltaksforlag. Det er ikke blitt informert om denne siden og hvordan foreslåtte tiltak følges opp. Borettslagets boligmasse er passert godt over 40 år, og det innebærer normalt at det er en god del av bl.a. vinduer, rør og elektro, samt isolasjon av yttervegger som må byttes ut og/eller oppgraderes. Generalforsamlingen ber styret om å komme med en fremdriftsplan for nødvendige oppgraderinger av boligmassen, som også inkluderer en finansieringsplan.

Styrets innstilling:

Med utgangspunkt i de særlig vanskelige snø- og isforholdene som har vært i vinter, mener styret at vaktmestersentralens oppfølging i borettslaget stort sett har vært tilfredsstillende. Styret vurderer at det ikke vil være praktisk mulig å stille så strenge krav som K. Marius Engebretsen ønsker. Styret ønsker å fortsette å bruke Hovseter Vaktmestersentral.

Styret vil imidlertid jobbe for at Hovseter Vaktmestersentrals snømåking og strøing i borettslaget skal bli enda bedre i fremtiden.

Etter styrets vurdering har styret/borettslaget ikke ansvar for evt. ulykker som skjer pga. snø- og isforhold i borettslaget. Styret mener å ha etablert en forsvarlig driftsavtale for snørydding og strøing med Hovseter Vaktmestersentral for å trygge utearealet ved snø og is.

Norge er vinterland, og vi må være forberedt på mulighetene for snø og glatt føre i vintermånedene. Selv med gode rutiner for salting og strøing, kan et plutselig væromslag med underkjølt regn føre til at salt og sand skylles bort, og gjøre det glatt igjen i løpet av svært kort tid. Det kan ikke være strødd til enhver tid, og kravene til strøing må avpasses det som er rimelig og praktisk gjennomførbart. Folk må selv ha ansvar for at bilen deres kan forsure de forholdene de velger å kjøre under, og for at de skor seg tilstrekkelig godt for de eksisterende snø og isforholdene.

Vedlikeholdsrapporten det vises til er OPAK-rapporten som styret fikk utarbeidet i 2018. Styret har siden rapporten forelå jobbet målrettet med å følge opp de punktene rapporten prioriterte. Undersøkelser og utbedringer som er gjennomført fremgår under Styrets arbeid i heftene til generalforsamlingene. Styret vil fortsette og vedlikeholde/modernisere bygningsmassen i borettslaget.

Forslag til vedtak 1:

Styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen ber styret om å komme med en fremdriftsplan for nødvendige oppgraderinger av boligmassen, som også inkluderer en finansieringsplan.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Bjørnar Føleide Nesse foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Line Torkildsen Stang foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Som varamedlem for 1 år, ble Hilde Kapstad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Karen Dyveke Lem Hetland foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Lasse Furuseth foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Petter Brandal foreslått.

Vedtak: Valgt.

11.Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Marie Haugen Moesman

Varadelegert Tore Georg Braathen

Vedtak: Valgt.

12.Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Andreas Rindal Ellingsen og Magne Aarvik foreslått

Vedtak: Valgt.

13.Som delegert med varadelegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert Marie Haugen Moesman

Varadelegert Tore Georg Braathen

Vedtak: Valgt.

14. Som medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget for 1 år ble følgende foreslått

Medlem: Andreas Rindal Ellingsen, Hanne Eilhardt Pedersen, Henning Gravnås,
Steinar Johansen, Ulrikke Selmer, Aage Ertzeid

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl.: 19:57. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Marie Haugen Moesman /s/

Fører av protokollen

Navn: Anne Marte Roer /s/

Protokollvitne

Navn: Petter Brandal /s/

Protokollvitne:

Navn: Cathrine Thorvaldsen /s/

Protokoll til årsmøte 2024 for Rønningen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950442433

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 09:00 til 12. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Marie Haugen Moesman er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Joakim Henriksen og Mona Kolstø Otnæss er valgt



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Behov for utskiftning av enkelte slitte entre-dører

Fremmet av: Ida Skotland Hansen

Seks beboere i Rønningen Borettslag melder om sjenerende støy fra oppgangene, hvor det presiseres at lyd fra gelenderet, gåing i trapp, og prat i trapperom er det som er mest sjenerende. (Referanse: Det er totalt seks boenheter som har ytret behov om utbedring av entre-dør på sak som er diskutert på vibbo.no, dato 5.jan. 2024) Dette gjelder i stor grad de som kun har én dør (ikke dobbelt-dør), og de som bor i midtre del av oppgangen. Beboerne det gjelder opplever at inngangsdørene er slitte, og både malingslukt og støy siver gjennom døren. Noen dører har løse plater som medfører lydtransmisjon fra gang til leilighet. Det ser ut som om platene har gått opp i limingen eller at skruer er løse. Dørene er datert 1978, og har stått siden byggeår. Det ønskes oppgradering til en mer solid dør for å dempe støy-nivået. Det virker som om avstanden fra entre-dør til oppholdsrom er for kort til at støyen fra fellesareal uteblir, og at døren for noen av leilighetene har gått i oppløsning etter 40 års levetid

Styrets innstilling

Da borettslaget var nytt i 1980 hadde alle leiligheter i borettslaget to dører, en ytterdør og en innerdør mellom oppgang og stue. På dette tidspunkt var det et krav at det skulle være to dører i disse leilighetene.

Siden 1980 har mange fått fjernet innerdøren i toroms leiligheter i terrasseblokkene som har medført at det er blitt mer lytt enn tidligere for beboerne. Selv om inngangsdørene her byttes ut, så må man fortsatt regne med noe støy fra oppgangen.

Styret ser likevel behovet for å skifte ut noen av de mest slitte dørene, og vil sette i gang en prosess med dette allerede i år, dersom forslaget vedtas.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:

Styret setter snarest mulig igang en prosess med å skifte ut de mest slitte inngangsdørene i terrasseblokkene. Hensyn skal i den sammenheng også tas til de leilighetene som er mest plaget med sjenerende støy fra oppgangen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag til tiltak for å trygge ferdsel på vinterføre i Vestliveien

Fremmet av: Bente Finstad

Nå har det igjen vært en periode med blank is, lite strøing og nesten ufremkommelig hvis man ikke benytter brodder/piggsko. Slik så det ut mellom rekkehusene i Vestliveien lørdag 3. februar, se vedlagte bilde. Dersom det hadde vært behov for ambulanse eller andre utrykningskjøretøy den dagen så hadde det vært veldig vanskelig eller umulig å kjøre ned her. I tillegg er det en stor risiko for fall og dermed påfølgende skader. Og dette er ikke første gangen det ser slik ut. Det har skjedd både tidligere i vinter og i tidligere år. I tillegg er det heller ikke tilfredsstillende strøing i svingen ved Vestliveien og ned til vår parkering/garasje. Der er det ofte veldig glatt og mangelfull strøing. Dette gjelder også ved innkjørsel til garasjen hvor det gjerne dannes issvuller foran garasjeporten. Med de klimaendringene som er nå så er det ikke noe som tilsier at dette er spesielt, men tvert imot at det også vil skje i årene fremover. Problemstillingen som beskrevet gjelder den delen av borettslaget som ligger i Vestliveien. Det kan også hende at dette gjelder andre områder i borettslaget.

Forslag til primærtiltak:

2 spor med varmekabler i veien mellom rekkehusene i Vestliveien. Fra bommen og ned til kommunal gangvei. Dette vil i stor grad løse utfordringen både for gående og fremkommelighet spesielt for utrykningskjøretøyer. Og dermed ivaretas også sikkerheten.

Forslag til sekundærtiltak:

- A) Behov for hyppigere og mer grus i strøing i svingen, ned fra Vestliveien og ned til parkering/garasje.
- B) Behov for tiltak i området foran innkjørsel til garasjen. Tiltak kan være at det legges varmekabler i sonen.

Dette forslaget støttes av flere beboere i rekkehusene i Vestliveien. Vi ber om at forslaget tas opp til votering.

Med vennlig hilsen Linda og Bjørn Neef, Vestliveien 26 A Lena og Andre Dybvik, Vestliveien 26 C Lasse Furuseth, Vestliveien 26 D Ragnhild Prytz og Henning Gravnås, Vestliveien 26 F Henrik Rønnevig, Vestliveien 30 D Merete Bertheussen, Vestliveien 30 G Bente Finstad og George Feydt, Vestliveien 28 D

Styrets innstilling

Forslag primærtiltak

Styret har for en del år siden utredet kostnadene ved å etablere varmekabler i nedkjørselen til garasjen i Vestliveien. Konklusjonen ble på det tidspunktet at installasjon av varmekabler og selve driften ble for kostbar. Til dette kommer også at strømprisene har steget betydelig siden den gang. Styret er dessuten kjent med at

andre sameier/borettslag med allerede etablerte varmekabler på utvalgte områder, ikke har kunnet benytte disse i senere år som følge av høye strømpriser.

Når det gjelder ambulansene så skal disse kjøretøyene være godt utstyrt for fremkommelighet på vinterføret. En del ambulanser har automatisk kjetting som kobler seg på bakhjul ved å trykke på en knapp inne i bilen, andre har firehjulstrekk, og alle er utstyrt med kjettinger som kan legges på ved spesielt krevende kjøreforhold. Dette følger av opplysninger fra Ambulanseavdelingen ved Oslo universitetssykehus.

Det er også flere andre områder i borettslaget som har tilsvarende utfordringer og behov dersom dette skulle bli aktuelt for Vestliveien.

På denne bakgrunn anbefaler ikke styret at forslaget til primærtiltak vedtas.

Forslag sekundærtiltak.

Borettslaget har allerede i dag gruskasser på forskjellige steder i borettslaget, som en nødløsning. Et tiltak kan likevel være å plassere ut noen ekstra gruskasser på strategiske steder i tillegg til de som allerede er utplassert.

Styret støtter forslaget til sekundærtiltak, men ikke tiltak som innbefatter varmekabler. Styret vil imidlertid kontinuerlig jobbe for at det blir strødd best mulig i borettslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

For det innkomne primærtiltaket.

 **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

For det innkomne sekundærforslaget formulert som styrets innstilling.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: 6

Antall stemmer for vedtak 2: 58

Antall blanke stemmer: 16

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Marie Haugen Moesman (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marie Haugen Moesman

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tore Georg Braathen (52 stemmer)

Erik Høygaard (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Georg Braathen
Erik Høygaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Petter Brandal (50 stemmer)
Lasse Furuseth (50 stemmer)
Karen Dyveke Lem Hetland (51 stemmer)
Hilde Kapstad (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Brandal
Lasse Furuseth
Karen Dyveke Lem Hetland
Hilde Kapstad

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marie Haugen Moesman (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marie Haugen Moesman

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Georg Braathen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Georg Braathen

10. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Rindal Ellingsen (53 stemmer)
Magne Aarvik (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andreas Rindal Ellingsen
Magne Aarvik

11. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Marie Haugen Moesman (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marie Haugen Moesman

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Georg Braathen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Georg Braathen

12. Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget**Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Andreas Rindal Ellingsen (56 stemmer)

Aage Ertzeid (55 stemmer)

Henning Gravnås (55 stemmer)

Steinar Kjetil Johansen (56 stemmer)

Hanne Eilhardt Pedersen (57 stemmer)

Ulrikke Selmer (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andreas Rindal Ellingsen

Aage Ertzeid

Henning Gravnås

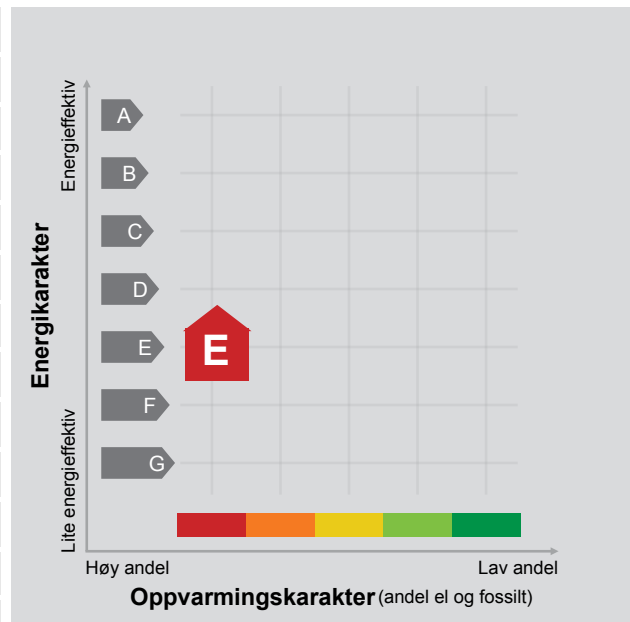
Steinar Kjetil Johansen

Hanne Eilhardt Pedersen

Ulrikke Selmer

ENERGIATTEST

Adresse	Vestliveien 20A
Postnummer	0750
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	946
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80841337
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	04d04560-14b2-4125-ae2b-4aa4f84d508b
Dato	03.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vestliveien 20A	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0750	Gårdsnummer: 28
Sted: OSLO	Bruksnummer: 946
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0203	Festenummer: 0
Dato: 03.04.2024 8:44:57	Bygningsnummer: 80841337
Energimerkenummer: 04d04560-14b2-4125-ae2b-4aa4f84d508b	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	63 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	102 m²
Oppvarmet luftvolum	238 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	195,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 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/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
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/m²

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	Punktoppvarming
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	29.12.2014

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

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
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 005 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 112 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 005 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

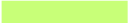
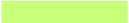
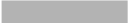
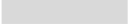
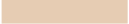
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

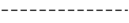
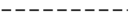
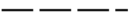
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 005 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 005 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

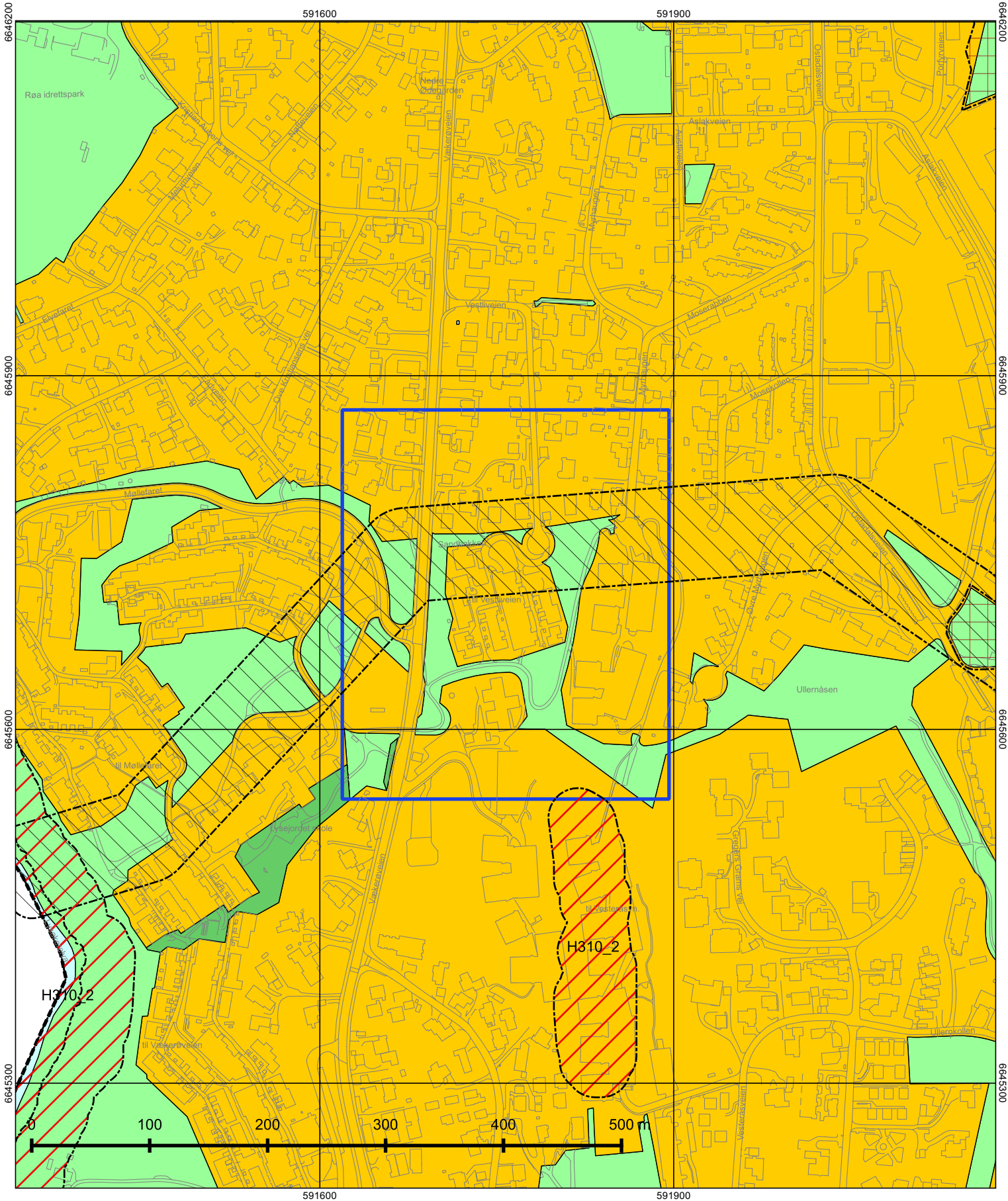
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 319832/86487828

Deres ref.: 62126/

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>

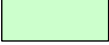
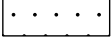
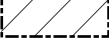
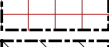
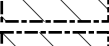
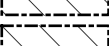
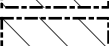
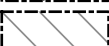
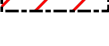
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

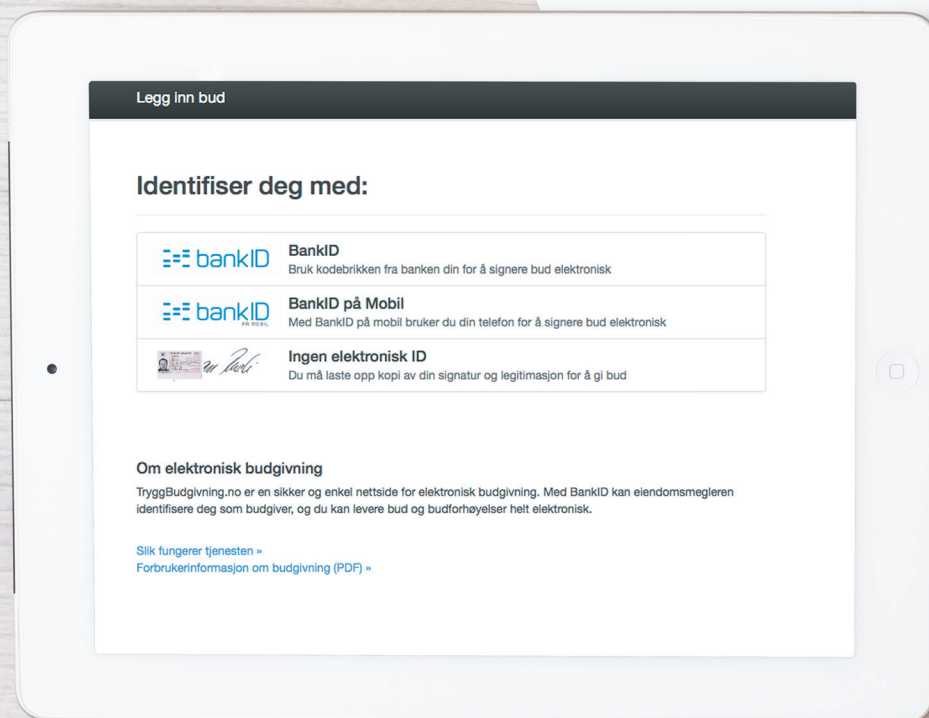
	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267932/lblacfts/>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

KORT OM OSS



Martine Mjåland

EIENDOMSMEGLER / FAGANSVARLIG

95 85 46 14

mmj@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no