

Æ

# Nordåssløyfa 48A

1251 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Mahan Ronaghi**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

E

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	94
Kort om oss .....	211

### **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

Nordåssløyfa 48A, 1251 OSLO

## MATRIKSEL

Andelsnr. 108 Orgnr. 848205052 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Rekkehus

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 103 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 100 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 76 kvm

## AREAL

Primærom: 100 kvm, Bruksareal: 103 kvm, BRA-i: 100 kvm ,  
BRA-e: 3 kvm , TBA: 76 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

1983

## TOMT

Eiet tomt kvm

## PRISANTYDNING

4 700 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato: 22.08.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 176 000,- pr. 01.08.24

Andel fellesformue: kr. 9 874,- pr. 01.08.24

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 700 000,- (Prisantydning)

kr 176 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 876 000,- (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 utlysning forkjøpsrett (kjøper))

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 885 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 893 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 6 019,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader 4.377,-

A konto oppvarming 1.119,-

TV/Bredbånd 523,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det vil forekomme en økning i utgiftene i tiden fremover gjeldende vedlikeholdsarbeid og som en følge av de økende kommunale avgiftene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Åkonto oppvarming & varmtvann, tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

May-Britt Gjerdingen

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE



## Velkommen til Nordåssløyfa 48A!

Enderekkehus med god standard, to terrasser m/ fine solforhold, tre gode soverom og egen parkeringsplass. Boligen har flotte fasiliteter i nærområdet og en sentral beliggenhet på Holmlia.

Boligen går over 2.etasjer med en praktisk planløsning. I 1.etasje har du entré, gang, bod, stue med utgang til terrasse på 26 kvm, lyst kjøkken og toalettrom. Det er egen markterrasse ved inngangsparti på ca. 50 kvm med eget skur og svært gode møbleringsmuligheter, samt fine solforhold.

I 2.etasje finner du boligens bad, en bod og tre soverom.

### Kvaliteter:

- Enderekkehus over to plan
- Parkeringsplass i garasje
- To terrasser m/ fine solforhold
- Tre soverom
- To innvendige boder
- Utebod på 3,2 kvm
- Åkonto v.v/fyr inkl.
- Sentral beliggenhet
- Gangavstand til flere fasiliteter
- Kort vei til kollektivtransport

### PARKERING

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Nordåssløyfa ligger i et flott boligområde med kort vei til turområder, skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport. Det er også flere goder i borettslaget som godt naboskap, trivelige gangveier, lekeplasser, parkområder og flotte trær fra før borettslaget ble bygget.

Fra boligen er nærmeste dagligvarehandel Bunnpris Holmlia med åpningstid alle hverdager 07-23, samt lørdag 08-21. Øvrige butikker i nærområdet er Coop prix med post i butikk, Meny, Holmlia Frukt og Grønt, Rema 1000 og Kiwi. Fra boligen er det 3 minutter å kjøre til Holmlia Senter som tilbyr butikker, forretninger og spisesteder som Vinmonopolet, Mester Grønn, Nille, Clas Ohlson, NORMAL, Apotek1, Cutters, Tannlegekontor, Baker Nordby, skredder og mye mer. Skulle du ønske et enda bredere utvalg av butikker, forretninger og spisesteder har du Kolbotn Torg eller Lambertseter senter som gode alternativer.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon hvor Åstun busstopp er ca. 350 meter unna boligen til fots, og har busslinje nr. 79 (Grorud T - Åsbråten) og 80E (Jernbanetorget - Åsbråten) og 19N (Kringsjø - Åsbråten). Raskeste måte for å komme seg til Oslo S er ved å benytte buss fra Åsbråten til Holmlia stasjon. Rute 79 bruker 10 minutter, før toget tar deg videre med L2 til Oslo s på ca. 14 minutter. Total reisevei fra boligens inngangsparti er ca. 28 minutter. Øvrige toglinjer fra Holmlia stasjon er linje L2x, L21 og L21x.

Adressen sokner til Lusetjern barneskole. Lusetjern skole har ca. 300 elever, som utgjør et spennende flerkulturelt fellesskap. Skolen ligger fint til med flotte utearealer og gangavstand til både skog og strand. Dette er områder som blir brukt flittig i forbindelse med uteskole. Øvrige grunnskoler i nærområdet er Rosenholm, Hallagerbakken, Toppåsen (1-7 kl.) og Holmlia ungdomsskole (8-10 kl.) For de eldste er det Bjørnhold videregående skole og Holtet videregående skole som ligger i nærområdet. For barnehage er både Nordskrenten og Vestskrenten barnehage i nabolaget, mens Åstun barnehage finnes lenger ned i Bjørn Bondes vei.

Det er flere friluftsområder i nærområdet. Det er gang- og sykkelsti helt ned til Hvervenbukta som er et populært og attraktivt badested bare 6 minutter på sykkel unna. Her har de flotte fasiliteter som badestrand, kafé og kyststi. Østmarka ligger heller ikke langt unna med mulighet for ski i lysløypene, men også tur og orientering. Øvrig er det flere turstier fra boligen så nærområdet har mye å by på for store og små. Søndre Ås gård er et populært sted hvor de har rideskole, en mengde forskjellige dyr og en fin løype rundt hele gården som du kan spasere på sammen med venner og familie. På gården tilbys også ulike aktiviteter som er aktuelle til ulike årstider som for eksempel ski, spark, aking, skøyter og bålbrenning på vinterstid, og bærplukking, saft og sylting, bading og fiske på sommerstid.

### BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

### TOMT

Eiet tomt, kvm

### 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

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

### INNEHOLDER

Rekkehuset består av 2 etasjer.

1.etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, toalettrom og bod.

2.etasje: Gang, bad, bod og tre soverom.

Det er avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger:

Romløsning 2.etasje delvis endret. Ingen konstruktive endringer.

Utgang fra stue til terrasse på 26 kvm.

Ved inngangsparti er det utgang til markterrasse på ca. 50 kvm.

Rekkehuset disponerer en utebod på 3,2 kvm, samt to innvendige boder.

## **BYGGEMÅTE**

### **Bygning generelt:**

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Av nyere dato iflg eier. Nedløp og beslag i lakkert stål.

Vegger utført som bindingsverkskonstruksjon. Liggende kledning. Ny kledning og etterisolering planlagt utført i regi av borettslaget i 2025 iflg eier. Takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Kaldtloft. Ventilert i gavlvegg.

### **Vinduer og dører:**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er planlagt skiftet ut i regi av borettslaget i 2025 iflg eier. Balkongdør med 3 lags isolerglass. Balkongdør er planlagt skiftet ut i regi av borettslaget i 2025 iflg eier. Inngangsdør med profilert malt overflate. Treverk.

### **Terrasse/balkong:**

Terrasse på ca 26 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue. Det er lagt terrassebord i impregnert treverk. Det er montert belysning og stikkontakter. Blomsterkasse i front fungerer som rekkverk. Averening mellom spalter i terrassebord.

Markterrasse på ca 50 m<sup>2</sup>, ved igangsparti. Det er lagt terrassebord i impregnert treverk. Direkte tilkomst til bod på 3,2 m<sup>2</sup>, samt lite takoverbygget skur. Utekjøkken med vask.

### **Innvendig:**

Gulv: Laminat Fliser

Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt panel.

Tak: Sparklet og malt gips.

Antatt betongdekke over garasje. Trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Boligen har malt tretrapp. Håndløper langs vegg. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Lette dører med bikubekjerne av papp i 2. etasje.

### **Baderom:**

Bad pusset opp for ca 20 år siden iflg eier. Gjelder overflater og innredning. Sluk fra byggeår. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det ble registrert fall mot sluk. Jotaplastsluk fra byggeår. Synlig slukmansjett i slukåpning og i klemring sluk. Gulvstående toalett. Servant på vegghengt servantskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventil tilkoblet luftekanal med naturlig oppdriftsventilasjon.

### **Spesialrom:**

Toalettrom: Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap. Flislagt gulv og vegger. Malt innvendig tak

### **Kjøkken:**

Fronter i glatt utførelse. Malte fliser over kjøkken benk. Benkeplate i malt heltre. Med innfelt dobbel servant. Integreerte hvitevarer med komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og

oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjølfrys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### **Tekniske installasjoner / utstyr:**

Vannrør i kobber. Hovedstoppekraner bak luke i vegg gang. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer. Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp. Automatsikring av nyere dato iflg eier. Sentralt brannvarslingssystem. Tre stk seriestyrte brannvarslere.

### **Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:**

#### *Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:*

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Det bemerkes gulv muligens er foret opp og at blomsterkasse derfor ligger såpass lavt i forhold til gulv.

Tiltak: Ingen krav til utbedring.

#### *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.

Ca 25 mm i stue. Noe avvik også i øvrige rom.

Tiltak: For å få TG1 eller 0 må høydeforskjeller rettes opp. Kan vurderes ved en totalreovering.

#### *Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:*

Stedvis skadet flis.

Tiltak: Våtrommet fungerer med nevnte avvik.

#### *Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:*

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Merk: Det er ikke kjent om membran ble skiftet ut da nye fliser og innredning ble montert for 12 år siden (iflg eier).

Tiltak: Må skiftes ut for å få TGO eller TG1. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

#### *Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon:*

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

#### *Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:*

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk med kanal til yttervegg.

#### *Tekniske installasjoner > Vannledninger:*

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun deler av røropplegg. Enkelte vannrør av nyere dato i rom med stoppekraner.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### *Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:*

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tiltak: For å få TGO eller TG1 må anlegget skiftes ut. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

#### *Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:*

Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

#### **Følgende forhold er markert med TG3 i tilstandsrapporten:**

##### *Innvendig > Innvendige trapper:*

Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel Martens. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Følgende info fremkommer av selgers egenerklærings skjema:**

1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats. Membran og fliser samt inredning ca 12 år

Firmanavn: Husker ikke

1.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Husker ikke.

2. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

- Ja. Ingen funn.

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

- Ja. Borettslaget har planer om å etterisolere og skifte vinduer på sikt.

#### **BODER**

Det disponeres en utebod på 3,2 kvm.

Det er to innvendige boder.

## Standard

#### **STANDARD**

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Følgende dokument foreligger:

- Ferdigattest gjeldende rekkehus med garasje datert 15.03.1985

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av

mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Romløsning 2.etasje delvis endret. Ingen konstruktive endringer.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

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**

Vannbåren varme med radiatorer.

Panelovner.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter F

## Økonomi/drift

#### **EIENDOMSSKATT**

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/>.

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 6 019,- pr.mnd.

Herav:

Felleskostnader 4.377,-

A konto oppvarming 1.119,-

TV/Bredbånd 523,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det vil forekomme en økning i utgiftene i tiden fremover gjeldende vedlikeholdsarbeid og som en følge av de økende kommunale avgiftene. Det er normalt at det foretas en

årlig indeksregulering av felleskostnadene.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken med følgende lånebetingelser:

Lånenr.: OBOS05-98208093479

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 26.08.2024

Restløpetid: 19 år 7 mnd

Terminer pr. år: 12

Rente: Flytende. 5,59 %

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Polisenummer: 56859438

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 294 950,- Som sekundærbolig Kr. 4 920 810,-

#### **BORETTLAG**

Borettslag: Vestskrenten Borettslag, Orgnr: 848205052

#### **Generelt om borettslaget:**

- Består av 300 andelsleiligheter
- Første innflytting i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986
- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Autorisert regnskapsfører: Miglena Todorova
- Revisor: PricewaterhouseCoopers AS

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning avd. forkjøp

#### **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 borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

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

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

#### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

#### **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 SERVICUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad.

#### **1982/14890-1/105 Best. om adkomstrett**

##### **04.06.1982**

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:191 Bnr:103

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:191 Bnr:104

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:191 Bnr:105

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **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 brukers 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 har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 15.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2534 vedtatt 08.03.2000, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

#### **Pågående plansaker pr.09.09.24:**

- Saksnr. 201014155: Ljansbruket - Småbåthavn og fjordsenter med mer - Detaljregulering med konsekvensutredning  
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ljansbruket fra friområde/park til småbåthavn. Planen åpner for å etablere en småbåthavn for 350 båter, et fjordsenter med ulike funksjoner knyttet til aktiviteter på og ved sjøen, turvei og offentlig parkeringsplass. I tillegg foreslås det egne hensynssoner og bestemmelser for å ivareta natur- og kulturverdier i området.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201014155>

- Saksnr. 201718554: Ravnkroken 2 A med flere - Før politisk behandling - Utvidelse av boliger - Storfjellet borettslag  
Storfjellet borettslag foreslår å omregulere Ravnkroken 2-70 fra

boligbebyggelse og barnepark til boligbebyggelse med mulighet for utvidelse av rekkehusene i planområdet. Rekkehusene foreslås utvidet med én ekstra etasje, som gir høyder på 2 til 4 etasjer.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201718554>

- Saksnr. 202204223: Ravnåsveien 5-17 og Hallagerbakken 8-18 - Bestilling av oppstartsmøte - Utvidelse av boliger - Plansak avsluttet

Skovbakken borettslag består av 254 boenheter, fordelt på åtte blokker og fire rekkehus.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202204223>

- Saksnr. 201918088: Nordåsveien 171 - 173 - Planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - Avlastningsboliger for ungdom

Boligbygg Oslo KF forslår å regulere planområdet om fra barnehage/barnepark til helse- og omsorgsinstitusjon. Hensikten er å legge til rette for å bygge et nytt bygg til avlastningsboliger for ungdom med funksjonsnedsettelse, samt et etter-skole-tilbud til samme gruppe.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201918088>

## **Kjøpsvilkår**

### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 4 700 000,- (Prisantydning)

kr 176 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 876 000,- (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 utlysning forkjøpsrett (kjøper))

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 885 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 893 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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:

- Provisjon: 1 %
- Tilrettelegging: 17 900 ,-
- Visnings-/overtagelseshonorar: 3450 ,-/stk.
- Markedspakke: 19 900,-
- Oppgjør: 8300,-

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**

91-24-0199

## **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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **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 deknings salg 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**

Ensjø Eiendomsmegling AS

EIE Ensjø

Org. nr: 921542690

Gladengveien 24

0661 Oslo

Tlf: 22 34 34 64

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Mahan Ronaghi

#### **SAKSBEHANDLERE**

Mahan Ronaghi

EIE Ensjø

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 98 85 22 63 / E-post: [mr@eie.no](mailto:mr@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?









Nordåssløyfa 48A, anr 108

## 1. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



# 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](http://www.kundebarometer.no)



















# 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](http://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























Nordåssløyfa 48A, anr 108

## 2. Etasje







































1131

1084

1085



55001

N  
www.Grovedalen-Silkeborg.no 1322





王

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

EIE eiendomsmegling







# BUNNPRIS

BUNNPRIS BIDEN ER  
ALLTID  
*ferak & frisk*  
PÅ DEN ENESTE DAG

SAND

# PRIS

Man-Fre  
Lørdag

07  
08

BUNNPRIS SIDEN 1961  
ALLTID  
fersk &  
frisk  
FOR ENESTE DAG

BUNNPRIS SIDEN 1961  
ALLTID  
fersk &  
frisk  
FOR ENESTE DAG

**GULE UKER**

**3-2**

BUNNPRIS

**GULE UKER**

**79**

BUNNPRIS

**GULE UKER**

**-40%**

BUNNPRIS

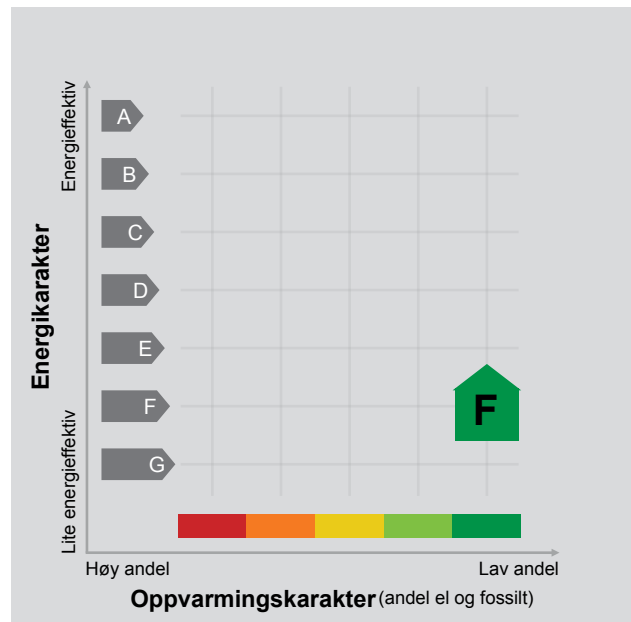


# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Nordåssløyfa 48A
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80921330
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-24637
Dato	13.09.2024



**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](http://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**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1983
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	103
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspørre etableres på kald side.

### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 13: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 17: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

# Husordensregler for Vestskrenten borettslag

---

## 1. Innledning

### 1.1.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og inneholder utfyllende bestemmelser til vedtektene for Vestskrenten borettslag. Husordensreglene er bindende for alle som bor i borettslaget, og alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg og krav om fravikelse, i samsvar med vedtektene pkt. 7, jf. lov om borettslag §§ 5-22 og 5-23.

### 1.2.

Andelseiernes/beboernes rettigheter og plikter fremgår først og fremst av vedtektene for Vestskrenten borettslag. Meldinger fra styret ved nyhetsbrev, oppslag eller Temasider og Nyheter på Vibbo, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

### 1.3.

Husordensreglene er vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.05.2008, 02.06.2014, 11.05.2015, 06.05.2019, 11.05.2020 sist endret 10.05.2021.

### 1.4.

Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig.

## 2. Generelle regler

### 2.1.

Vestskrenten borettslag er det største OBOS-tilknyttede borettslaget på Holmlia, med 300 boenheter fordelt på rekkehus og blokker. I borettslaget bor det mennesker med ulik bakgrunn og nasjonalitet, unge og gamle, enslige og familier. Alle som bor her ønsker å ha det hyggelig, både privat og i forhold til naboene. Når så mange mennesker bor sammen må alle vise hensyn og være villige til å tilpasse seg, slik at vi unngår unødvendige konflikter og uvennskap. For å få dette til er vi nødt til å ha visse regler som alle må forholde seg til.

## 2.2.

Dersom det skulle oppstå en konflikt, er det viktig å prøve å løse den på så lavt nivå som mulig. Det første steget er å snakke sammen. Dersom dette ikke går, kan saken bringes inn for styret, som etter å ha undersøkt saken, vil prøve å finne en løsning, enten ved megling eller på annen måte.

## 3. Helse, miljø og sikkerhet

### 3.1.

Vi ønsker alle å ha et godt og sikkert bomiljø. Derfor legger borettslaget stor vekt på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Alle har et ansvar, både for sin egen bolig og for fellesarealene. Dersom noen blir oppmerksom på forhold som angår HMS som de ikke selv kan gjøre noe med, må de melde fra til styret så snart som mulig, slik at eventuelle mangler kan rettes opp før noen eller noe blir skadet.

### 3.2.

#### Brannvern

#### 3.2.1.

Alle boenheter skal være knyttet til felles brannvarslingsanlegg og i tillegg være utstyrt med ett brannslukningsapparat. Beboerne er ansvarlige for å sette seg inn i bruken av brannvarslere, se eget skriv og informasjon på Vibbo. Ved uaktsom bruk kan beboerne stå økonomisk ansvarlige (f.eks. ved ødelagt utstyr eller manglende kansellering av utrykning fra vaktelskap ved en falsk alarm). Beboerne er ansvarlige for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold (f.eks. snu brannslukningsapparat ved behov og melde ifra til styret hvis brannvarslene oppfører seg utenom det vanlige).

#### 3.2.2.

På grunn av brannfaren er følgende forbudt:

- Brenning av bål, herunder bråtebrann
- Bruk av trekullgrill på balkonger og terrasser
- Bruk av fyrverkerisaker, fakler eller lignende på/fra balkonger/terrasser eller vinduer
- Å oppbevare propan eller annen brennbar gass på loft eller i kjeller
- Å oppbevare motorsykler eller lignende kjøretøy drevet med forbrenningsmotor andre steder enn i garasjene eller på utendørs parkeringsplass
- Å nytte fellesgarasjene til lagerrom

#### 3.2.3.

I hver boenhet er det tillatt å oppbevare inntil 2x11 kg propan. Gassflaskene skal oppbevares stående utendørs eller i godt ventilert rom over bakkenivå.

#### 3.2.4.

I hver boenhet er det tillatt å oppbevare inntil 5 l ildsfarlig væske kl. A (bensin o.l.) I tillegg er det tillatt å oppbevare mindre mengder ildsfarlig væske kl. B og C. All ildsfarlig væske skal oppbevares i godkjent beholder.

#### 3.2.5.

I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare mer drivstoff enn det som går på kjøretøyets faste drivstofftank og godkjent reservekanne, som skal oppbevares i kjøretøyet.

#### 3.2.6.

Andelseier/beboer er ansvarlig for at det elektriske anlegget i boligen, inklusivt sikringsskap, er i forskriftsmessig stand.

### 3.3.

#### Lekeplasser

##### 3.3.1.

Sikkerheten på lekeplassene kontrolleres en gang årlig av autorisert lekeplassinspektør. I tillegg kontrolleres lekeplassene regelmessig av vaktmester.

##### 3.3.2.

Alle må bidra til at lekeplassene forblir trygge, ved å melde fra om feil og mangler, og ved å hindre at hunder og katter forurenses sanden.

##### 3.3.3.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner eller andre lekeinstallasjoner på fellesområdene, utenom egen hage, uten etter skriftlig samtykke fra styret

### 3.4.

Blomsterkasser som henges på utsiden av balkonger og terrasser, skal være forsvarlig sikret. Balkongkassene henges på innsiden av balkongene i blokkene.

### 3.5.

Inngangsdørene i terrasseblokkene, samt låsbare garasjeporter, dører til felles kjellerrom, boder osv. skal alltid holdes låst.





## **4. Ro**

### 4.1.

Det skal være ro i borettslaget alle dager fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Det er en god regel å varsle naboene hvis man skal ha selskap ute eller inne, og det er fortsatt nødvendig å vise hensyn til naboene.

### 4.2.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00, og på søn- og helligdager før kl. 12.00. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og etter innhentet skriftlig samtykke fra naboene over, under og ved siden av.

### 4.3.

Støyende arbeid, ute og inne, er ikke tillatt før kl. 07.00 hverdager, før kl. 10.00 lørdager, etter kl. 22.00 mandag – lørdag og hele døgnet på søndager, andre helligdager samt påske-, pinse- og julaften og offentlige høytidsdager.

### 4.4.

Hopping på trampoline er tillatt i tidsrommet kl 10.00 – 20.00 alle dager. Beboere som har satt opp trampoline er etter gjeldende norsk rett ansvarlige for eventuelle skader som oppstår i forbindelse med bruke av trampolinen.

### 4.5.

Fotballsparking og andre ballidretter skal bare foregå på ballplassene.

### 4.6.

Unødig opphold i garasjene eller i oppgangene i blokkene er ikke tillatt.

## **5. Uteområder**

### 5.1.

Alle uteområder er i prinsippet borettslagets fellesområde. Det er ikke tillatt å gjerde inn eller på annen måte hindre ferdselen på borettslagets fellesområde uten skriftlig tillatelse fra styret.

### 5.2.

Uteområder i direkte tilknytning til den enkelte boenhet som er stilt til disposisjon for den enkelte andelseier/beboer, kan gjerdes inn og skal vedlikeholdes av den som disponerer området.

5.3.

Hver husstand bør delta med minst en person på dugnad som iverksettes for å holde orden på fellesområdene.

5.4.

Felling, topping eller underkvisting av trær er ikke tillatt uten tillatelse fra styret. Det er tillatt å fjerne døde eller skadete grener.

5.5.

Det skal benyttes ensartet merking av ringetablåer og postkasser i terrasseblokkene. Skilt til ringetablåer og postkasser bestilles gjennom styret.

5.6.

Hekker skal ikke være høyere enn 2 m og må ikke strekke seg ut i gangveier o.l. Det kan gjøres unntak fra kravet om høydebegrensning. Søknad om dette må sendes til styret for eventuell godkjenning.

## 6. Orden og renhold

6.1.

Beboere i det enkelte hus er ansvarlig for å holde orden rundt huset fram til nærmeste vei eller til midtlinjen mot nabo hus.

6.2.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler, leker eller annet i felles trapperom eller ganger utenom de rom som er satt av til dette formål. Barnevognrommene i blokkene skal bare nyttes til barnevogner, små barnesykler og hjelpemidler for bevegelseshemmede.

6.3.

Beboerne skal holde kjellerboder, trapperom og andre fellesrom rene og ryddige. Trapperommene i blokkene vaskes av et renholdsfirma en gang pr. uke.

6.4.

Fellesgarasjene feies vår og høst. Beboere som av en eller annen grunn ikke har fjernet kjøretøyet når det feies, må selv sørge for å feie ved første anledning.

6.5.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til å banke eller riste tepper, sengetøy eller klær. På søn- og helligdager skal tøy ikke luftes eller tørkes på en måte som er til sjenanse for andre beboere.

6.6.

Bilreparasjoner, oljeskift, vask av biler o.l. er ikke tillatt på borettslagets område.

6.7.

Mating av store fugler og andre ville dyr er ikke tillatt på borettslagets område, da det kan tiltrekke skadedyr. Mating av småfugler skal foregå på en slik måte at andre dyr og fugler ikke får tilgang til maten.

## **7. Bad, WC, ledninger og lufting**

7.1.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Lufting må ikke utføres slik at det medfører ulemper eller unormale temperaturforhold i huset. Avtrekksventilene i blokkleilighetene, spalteventilene over vinduene og lufteventilene må holdes åpne. Lufting gjennom dører og vinduer i den kalde årstid bør gjennomføres med gjennomtrekk i korte perioder. Det sørger for god utskifting av luften, samtidig som varmetapet blir så lite som mulig.

7.2.

Taklukene i blokkene skal holdes lukket.

7.3.

Det må sørges for god lufting i alle boder.

7.4.

Alle sluk må holdes åpne og skal renses minst en gang pr år for å unngå vannskader. Vannlåsene må holdes fylt med vann for å unngå vond lukt.

7.5.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare nyttes toalettpapir.

## **8. Renovasjon**

8.1.

Husholdningsavfall kildesorteres med

- Matavfall i grønn pose
- Plastavfall i blå pose
- Restavfall i brukt handlepose som ikke kan forveksles med pose for mat- og plastavfall

Posene knyttes med dobbeltknote og kastes i søppelbeholderne.

Blå og grønne poser kan hentes gratis i de fleste dagligvarebutikker i Oslo.

- 8.2.  
Papiravfall, glass og metall legges i egne beholdere.
- 8.3.  
Spesialavfall (maling, lim, løsemidler, bilbatterier osv.) må leveres på dertil egnede oppsamlingsplasser/miljøstasjoner.
- 8.4.  
Alle forhandlere av elektrisk utstyr er forpliktet til å ta imot elektrisk avfall (TV-apparater, komfyrer, vaskemaskiner, PC-er, mobiltelefoner, batterier, lyspærer, lysrør osv).
- 8.5.  
Husholdninger kan levere alle typer avfall, bortsett fra husholdningsavfall, gratis på Renovasjonsetatens anlegg på Grønmo og Haraldrud.
- 8.6.  
Bygningsavfall skal ikke legges på borettslagets fellesområder. Slikt avfall skal leveres fortløpende til Renovasjonsetatens anlegg.
- 8.7.  
Det er ikke tillatt å kaste avfall, herunder hageavfall, på borettslagets friområder eller nærliggende områder. Innsamling av hageavfall blir kunngjort i rundskriv. Til andre tider må beboerne selv sørge for å kjøre avfallet vekk.

## **9. Trafikk og parkering**

- 9.1.  
Kjøring på gangveiene er normalt kun tillatt i forbindelse med renovasjon, syketransport og større vareleveranser, samt nødvendig kjøring for vaktmester i forbindelse med snømåking, feiing, strøing o.l. All kjøring skal skje under hensyntagen til barn som leker, og hastigheten skal ikke overstige 5 km/t.
- 9.2.  
Parkering utenom de faste parkeringsplassene er ikke tillatt på borettslagets område. På gangveiene er det kun tillatt med korte stopp for av- og pålasting. Ved behov for lengre stopp, for eksempel i forbindelse med flytting, håndverkerbesøk o.l. må spesiell tillatelse innhentes fra parkeringsselskapet.
- 9.3.  
Tomgangskjøring er forbudt.

#### 9.4.

Kjøring med motorsykler, minimotorsykler og lignende, motorisert leketøy, er ikke tillatt på gangveiene.

9.5.

Til de fleste boenhetene hører innendørs parkeringsplass. I tillegg kan beboerne bruke gjesteparkeringen opptil to timer per døgn. Det er ikke tillatt å benytte andre beboeres parkeringsplass uten avtale med vedkommende.

9.6.

Beboere som ikke selv bruker sin parkeringsplass, oppfordres til å stille den til disposisjon for andre. Ved utleie til andre enn beboere i Vestskrenten borettslag, må styrets tillatelse innhentes på forhånd.

9.7.

Styret engasjerer et seriøst parkeringsselskap til å håndheve parkeringsreglene. Ved brudd på trafikk og parkeringsbestemmelsene kan parkeringsselskapet ilegge gebyr. Gebyrets størrelse godkjennes av styret. Klager på gebyret avgjøres av styret.

9.8.

Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

9.9.

Styret utarbeider detaljerte regler for trafikk og parkering.

9.10.

Biler som er parkert i garasjeanlegg eller på uteparkeringen skal være registrert og i kjørbare stand. For ikke-registrerte eller ikke-kjorbare kjøretøy kan styret sende pålegg om fjerning med fire ukers frist. Bli kjøretøyet ikke fjernet av beboer vil bilen bli fjernet på beboers regning.

Det kan søkes om tillatelse for fortsatt parkering skulle foreligge særlige grunner. Slik tillatelser vil normalt bli gitt for seks måneders av gangen.

## **10. Dyrehold**

10.1.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

10.2.

Hundeeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter hunden. Hunder skal holdes borte fra lekeplasser for barn, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året.

## **11. Tilbygg og andre byggearbeider**

### 11.1.

Flaggstenger, parabolantenner, andre antenner, tørkestativ, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

### 11.2.

Andelseier kan uten å søke om tillatelse pusse opp og bygge om egen bolig innvendig, så lenge det ikke foretas endringer i felles anlegg, for eksempel fjernvarmeanlegget eller felles røropplegg, eller det gjøres inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller brannskiller. Alt arbeid må tilfredsstillende gjeldende forskrifter. Ved oppussing av bad skal byggebransjens våtromsnorm følges.

### 11.3.

Tilbygg og andre byggearbeider krever godkjenning fra styret, og i mange tilfeller fra Plan- og bygningsetaten, jf. Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider i Vestskrenten borettslag, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000.

Oslo, 10. mai 2021  
Vestskrenten Borettslag



# RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I

## VESTSKRENTEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000

<b>INNHold:</b>	<b>Side:</b>
.....	
<b>I</b>	<b>GENERELT</b>
<b>A. Status og virkemåte</b>	2
<b>B. Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider</b>	
B1 Arbeider som krever styrets tillatelse	2
B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg	2
<b>II</b>	<b>BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD</b>
<b>A. Før bygging kan starte</b>	
A1 Godkjenning fra borettslagets styre	3
A2 Nabovarsel internt i borettslaget	3
A3 Byggesaksbehandling hos bygningsmyndigheter	3
A4 Tiltakshaver (byggherre)	4
A5 Garanti for fullføring	4
A6 Gebyrer m.v.	4
A7 Faglig kontroll / gebyrer	4
A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting	4
<b>B. Byggeperioden</b>	
B1 Finansiering	5
B2 Praktiske regler	5
B3 Forsikring	5
B4 Ansvar for skade m.v.	5
B5 Krav til standard / kvalitet	5
<b>C. Når utbygging er ferdig</b>	
C1 Eiendomsforhold	6
C2 Husleietillegg	6
<b>D. Andre forhold</b>	
D1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstilling	7
D2 Ansvar for dersom andelseier fraflytter under arbeidene	7
D3 Egenerklæring	7
D4 Ferdigbefaring	7
D5 Senere økonomisk ansvar	7
D6 Oppvarming av tilbygg	7
D7 Elektriske koblingsbokser	7

VEDLEGG 1: Avtale om tilbygg eller andre arbeider / egenerklæring

VEDLEGG 2: Skjema for internt nabovarsel

## I **GENERELT**

### A. **Status og virkemåte**

A1 Disse reglene inngår i Vestskrenten Borettslags husordensregler som en fast del av leieavtalen - forholdet mellom borettslaget og dets andelseiere.

Styret administrerer reglene på vegne av borettslaget.

### B. **Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider**

#### B1 Arbeider som krever styrets tillatelse

Det skal hentes skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for arbeider som:

- vedrører endringer, innregulering og omlegging av fjernvarmeanlegget med røropplegg
- er melde- / søknadspliktige til myndighetene eller andre instanser
- medfører krav om intern varslings av naboer (jfr. II A2)
- kan berøre borettslagets vedlikeholdsansvar eller forsikringsbehov
- omfatter felling / beskjæring av trær

#### B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg

Bygningsmyndighetene vedtok den 8/3-2000 ny bebyggelsesplan med nye byggegrenser og pre-aksepterte løsninger for tilbygg for rekkehus og terrassehus.

Det er i planen valgt å beholde de elementer som gir karakter til bebyggelsen så som takvinkel, materialbruk og vindustyper. Det er lagt opp til at den enkelte enhet skal kunne bygge ut, uavhengig av nabo.

Planen gir alternative prinsipløsninger for tilbygg for de ulike hustypene. Kart med byggegrenser definerer utbyggingsmuligheter for de enkelte adresser.

Bebyggelsesplanen inneholder løsninger som ikke krever søknad om tillatelse til bygningsmyndighetene etter § 93 i Plan- og bygningsloven (PBL) under visse forutsetninger.

Melding om byggearbeider etter §86 a. i PBL er tilstrekkelig - forutsatt:

- at en holder seg innenfor rammene til prinsipløsningene i bebyggelsesplan
- at tilleggsarealet er innenfor rammene for u-grad for hele feltet, tilsv. 30 m<sup>2</sup> BRA pr. hus
- at det ikke installeres våtrom i tilbygget (dette krever søknad)
- at det ikke kreves dispensasjoner

Kopi av bebyggelsesplan finnes hos styret.

Det vises også til Oslo kommune, Plan- og bygningsetatens veiledninger for tiltakshaver / søker, der krav til innhold i melding / søknad er listet opp:

Blankett 72-0571 - Mindre byggearbeider på boligeiendom (melding om arbeider)  
Blankett 72-0559 - Endringer eksisterende bebyggelse - tilbygg (søknad om tillatelse)

## II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

### A. Før bygging / arbeider kan starte

#### A1 Godkjenning fra borettslagets styre

Andelseier som ønsker å gjennomføre arbeider jfr pkt I B, må skriftlig søke styret om godkjenning. Styrets godkjenning skal være skriftlig.

I søknaden skal det informeres grundig om arbeidene. Det skal legges ved tegninger og beskrivelser i slik utstrekning at det gir styret tilstrekkelig grunnlag for å vurdere saken.

For arbeider som krever melding / søknad til offentlige myndigheter skal det i søknaden til styret vedlegges den dokumentasjon som kreves av disse.

I søknaden må det legges ved kopi av internt nabovarsel (se pkt II A2) og undertegnet egenerklæring (se pkt II D3).

Alle endringer som berører fjernvarmeanlegget innen borettslaget må godkjennes av Oslo Energi Nett AS. Andelseier må selv sørge for godkjenning. Dokumentasjon på at godkjenning foreligger vedlegges søknaden til styret.

#### A2 Nabovarsel internt i borettslaget

Andelseiere skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer samt alle som får endret utsikt, lys eller bruksverdi av egen bolig eller tomt pga de planlagte arbeider.

I nabovarslet skal det informeres grundig om utbyggingen og vedlegges nødvendige tegninger.

Varslingen dokumenteres som hovedregel ved andelseiernes underskrifter på interne nabovarslings-skjemaer. Alternativt kan all nødvendig dokumentasjon sendes med rekommandert post.

Naboene skal gis 14 dager (fra den dato nabovarslet er påtegnet eller avsendt) til evt. å fremsette skriftlig protest overfor styret.

#### A3 Søknad om tillatelse / melding av arbeider til bygningsmyndighetene

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging, må selv sørge for godkjenning fra bygningsmyndighetene der dette er påkrevet.

Ved tiltak som krever søknad og tillatelse, må andelseier selv skaffe ansvarlig søker og øvrige ansvarshavende til de ulike funksjoner som kreves i loven.

Søknader / meldinger skal alltid være godkjente og påtegnet av styret før de sendes.

Andelseier plikter selv å sende nabovarsel til naboer utenfor borettslaget, slik PBL krever.

A4 Tiltakshaver (byggherre)

Andelseier står som tiltakshaver og er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

A5 Garanti for fullføring

Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader må utbygger stille et depositum på kr 20.000,- overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader. Depositumet skal være innbetalt til egen konto som disponeres kun av borettslaget. Depositumsbeløpet skal være stilt før endelig tillatelse kan gis, se pkt A8. Depositumsbeløpet er rentebærende for andelseier.

Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når arbeidene er ferdigstilt og evt. skader på borettslagets eiendommer er utbedret.

A6 Gebyrer m.v.

Andelseier må betale alle gebyr til offentlige myndigheter for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

For oppføring av tilbygg må andelseier betale et gebyr til borettslaget på kr 5.000,-. Gebyret skal dekke utgiftene borettslaget har hatt til O. M. Sandvik & Co AS i forbindelse med tegning av utbyggingsalternativer.

For andre arbeid som er melde- / søknadspliktige til bygningsmyndighetene er minimumsgebyret til borettslaget kr 500,-.

Gebyret må innbetales før igangsettingstillatelse kan gis etter pkt II A8.

A7 Faglig kontroll / gebyrer

Styret har rett til å søke fagbistand og føre kontroll med alle arbeider som beskrevet i I B1. Andelseier må betale alle kostnader i forbindelse med dette. Andelseier må betale alle utgifter til Oslo Energi Nett AS i forbindelse med godkjenning av endringer som berører fjernvarmeanlegget. Ref pkt II A1.

A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting

Arbeidene kan først starte etter skriftlig tillatelse til igangsettelse fra styret.

Ved saker som krever søknad til offentlige myndigheter - må styret ha mottatt kopi av approbasjon og igangsettingstillatelse, samt kopi av forsikring for utbyggeren før tillatelse gis.

Videre kreves det at andelseier har undertegnet egenerklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

## **B. BYGGEPERIODEN**

### **B1 Finansiering**

Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

### **B2 Praktiske regler**

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og leiekontrakt.

Alle arbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på person eller verdier.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten at styret har gitt spesiell tillatelse til dette.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler og lignende utenom borettslagets parkeringsplasser ved kortvarig av- og pålessing.

### **B3 Forsikring**

Andelseier må sørge for at nødvendige forsikringer er tegnet i byggeperioden.

Når styret mottar melding om ferdigstillelse vil borettslaget tegne forsikring for tilbygget, ettersom det blir å regne som borettslagets eiendom.

### **B4 Ansvar for skade m.v.**

Andelseier som tiltakshaver er selv fullt ut ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden, så som bygninger og fellesarealer. Dette gjelder også skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.

Den enkelte andelseier pålegges å reparere / erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

### **B5 Krav til standard**

Byggearbeidet skal utføres i hht. godkjenning fra styret og evt. fra bygningsmyndighetene.

Alt arbeide som utføres skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

## **C. NÅR UTBYGGING ER FERDIG**

### **C1 Eiendomsforhold**

Borettslaget eier bygningene, evt. verdøkning etter påbygging kommer andelseier til gode ved senere fraflytting og salg.

### **C2 Husleietillegg**

Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke.

Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold, forsikringer, vann og avløpsavgift, eiendomsskatt og fjernvarme er pt kalkulert til kr 9,- pr kvm pr måned. Denne satsen fastsettes av styret, og kan endres. Hvis det dokumenteres at tilbygget i sin helhet er oppvarmet av annen energikilde skal det ikke betales tillegg for fjernvarme, pt kr 5,50 pr kvm.

Tilleggsarealet ved tilbygg beregnes etter måleregler i NS3940.

Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jfr. pkt II A8).

## **D. ANDRE FORHOLD**

### **D1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse**

Borettslagets styre har anledning til å sette frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Frist for ferdigstillelse av prosjektet skal normalt settes til ett år regnet fra dato for skriftlig tillatelse for igangsettelse (jfr. pkt II A8).

Dersom arbeidene ikke er utført innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseier å avslutte prosjektet.

### **D2 Ansvar for dersom andelseier fraflytter under utbyggingen**

Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen er selgende andelseier pliktig å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen. Forpliktelse til ferdigstillelse overføres til ny andelseier.

### **D3 Egenerklæring**

Den enkelte andelseier er pliktig å undertegne på egenerklæring, se vedlegg 1, før godkjenning etter II A7 blir gitt.

### **D4 Ferdigbefaring**

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring uavhengig av evt. befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene.

### **D5 Senere økonomisk ansvar**

Bygging / andre arbeider må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren er pliktig til å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen.

Dersom andelseieren selger sin andel, plikter han å gjøre ny andelseier oppmerksom på retningslinjene og egenerklæringens innhold.

D6 Oppvarming

Kapasiteten ved varmeanlegget kan ikke økes. Oppvarming av tilbygg må skje ved omrokking av eksisterende anlegg eller ved alternativ energiform.

D7 Elektriske koblingsbokser

De andelseiere som har montert elektriske koblingsbokser på sine yttervegger, er selv pliktig til å bekoste flytting av disse til alternativt sted når flytting er påkrevd i forbindelse med tilbygg.

## AVTALE OM TILBYGG ELLER ANDRE ARBEIDER / EGENERKLÆRING

Mellom Vestskrenten Borettslag som eier og

\_\_\_\_\_ som innehaver av andel nr. \_\_\_\_\_

i Vestskrenten Borettslag er det inngått følgende avtale:

Jeg forplikter meg ved denne erklæring bl.a. til følgende:

I forbindelse med arbeider som krever styrets tillatelse forplikter jeg meg til å akseptere som bindende for meg innholdet i denne erklæring, samt "Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider" vedtatt på borettslagets ekstraordinære generalforsamling 20/9-2000.

1. Å gjennomføre arbeidene i samsvar med godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og leieavtale. Herunder å gjennomføre byggearbeidene slik at naboelighetene og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe.
2. Å påta meg alle plikter og alt ansvar borettslaget som følge av arbeidene måtte komme i, dette gjelder både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn. Herunder uten ugrunnet opphold å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som borettslagets eiendom påføres som følge av byggearbeid / anleggstrafikk.
3. Å bære det hele og fulle ansvar for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde areal, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.
4. Å følge de pålegg og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fagkonsulenter kommer med i forbindelse med byggearbeidet.
5. Å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få, såsnart styret anmoder om det. Om beløpet ikke er dekket innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente som et ekstraordinært tillegg i husleien.
6. Å informere evt. nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre ansvarsforhold som gjelder, hvis boligen overdras en gang i fremtiden.
7. Undertegnede er kjent med at brudd på det som står i denne erklæringen eller bestemmelser/vilkår som kreves fulgt i denne erklæringen, vil bli å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til min husleiekontrakt med borettslaget og at dette således kan få konsekvenser for mitt leieforhold på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget. Undertegnede er videre kjent med at grove brudd på byggregler samt brudd på forpliktelser i denne erklæringen kan føre til at byggearbeidene av styret blir stoppet for kortere eller lengre varighet.

Oslo , den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ andelseiers underskrift

\_\_\_\_\_ andelseiers underskrift  
(dersom to eier andel sammen)

(Dersom boligen tjener som felles bolig for ektefelle/samboer må ektefelle/samboer også undertegne erklæringen.)

Jeg er inneforstått med ovenstående erklæring

Oslo, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Ektefelle / samboers underskrift



## N A B O V A R S E L

TIL VARSLING AV ANDELSEIERE I VESTSKRENTEN BORETTSLAG  
(Varsel skal gis til alle andelseiere som kan bli berørt av det saken gjelder)

SAKEN GJELDER SØKNAD OM:

---

---

---

---

\*\*\*\*\*

Søkers navn: \_\_\_\_\_

Søkers adr.: \_\_\_\_\_

Leil.nr. : \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

UNDERTEGNEDE ER BLITT ORIENTERT OM OVENNEVNTE OG FOREVIST SØKNAD TIL  
BORETTSLAGETS STYRE, SAMT NØDVENDIGE TEGNINGER OG PLANER OVER  
PROSJEKTET:

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

EVENTUELLE PROTESTER VEDR. PROSJEKTET MÅ LEVERES SKRIFTLIG TIL  
BORETTSLAGETS STYRE INNEN 2 - TO UKER ETTER AT DETTE NABOVARSELET ER  
PÅTEGNET. STYRETS POSTKASSE ER Plassert I GARASJEN UNDER  
NORDÅSSLØYFA 2.

Bruk om nødvendig flere skjemaer dersom mange skal varsles.

Etter ferdig påtegning sendes skjemaet sammen med søknaden til borettslagets styre.

## Regler for parabolantenner

Styret har utdypet regler for bruk av parabol antenner i borettslaget:

1. Montering eller plassering av parabolantenner på borettslaget området, kan kun gjøres etter skriftlig tillatelse fra styret.
2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre i borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.
3. Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende, kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil synes over terrasse, balkong, brystningen eller gjerde.
4. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.
5. Antennen og tilknyttet utstyr skal være av en slik art at det ikke forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.
6. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget. Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.
7. Montering av parabolantenne på tak, er ikke mulig. Grunnen er at takene ikke tåler en slik behandling og at de vil bli for synlige.
8. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.  
Søknader godkjennes/forkastes fortløpende i styremøter. De som måtte ha en parabol uten godkjennelse får frist til å sende en søknad innen 30. januar 2006. Styret vil foreta kontroll etter den dato.

# Tilstandsrapport

📍 Nordåssløyfa 48 A, 1251 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 191, bnr. 103

# Andelsnummer 108

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 05.09.2024

Oppdragsnr.: 14146-1701

Referansenummer: ZD9799

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens

Vår ref:



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



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

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

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

## Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

[www.martenstakst.no](http://www.martenstakst.no)



### Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

[daniel@martenstakst.no](mailto:daniel@martenstakst.no)

940 03 908



# 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, aneks, 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Av nyere dato iflg eier.

Nedløp og beslag i lakkert stål.

Vegger utført som bindingsverkskonstruksjon.

Liggende kledning. Ny kledning og etterisolering planlagt utført i regi av borettslaget i 2025 iflg eier.

Takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Kaldtloft.

Ventiler i gavlvegg.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er planlagt skiftet ut i regi av borettslaget i 2025 iflg eier.

Balkongdør med 3 lags isolerglass.

Balkongdør er planlagt skiftet ut i regi av borettslaget i 2025 iflg eier.

Inngangsdør med profilert malt overflate. Treverk.

### TERRASSE/BALKONG

Terrasse på ca 26 m2 med tilkomst fra stue. Det er lagt terrassebord i impregneret treverk. Det er montert belysning og stikkontakter.

Blomsterkasse i front fungerer som rekkverk.

Averening mellom spalter i terrassebord.

Markterrasse på ca 50 m2, ved igangsparti. Det er lagt terrassebord i impregneret treverk. Direkte tilkomst til bod på 3,2 m2, samt lite takoverbygget skur. Utekjøkken med vask.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat Fliser

Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt panel.

Tak: Sparklet og malt gips.

Antatt betongdekke over garasje Trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje

Boligen har malt tretrapp. Håndløper langs vegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Lette dører med bikubekjerne av papp i 2. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad pusset opp for ca 20 år siden iflg eier. Gjelder overflater og innredning. Sluk fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Det ble registrert fall mot sluk.

Jotaplastsluk fra byggeår. Synlig slukmansjett i slukåpning og i klemring sluk.

Gulvstående toalett. Servant på vegghengt servantskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Ventil tilkoblet luftekanal med naturlig oppdriftsventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fronter i glatt utførelse. Malte fliser over kjøkken benk. Benkeplate i malt heltre. Med innfelt dobbel servant. Integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjølfrys.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap. Flislagt gulv og vegger. Malt innvendig tak

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber. Hovedstoppekraner bak luke i vegg gang.

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp. Automatsikring av nyere dato iflg eier.

Sentralt brannvarslingssystem. Tre stk seriestyrt brannvarslere.

### OPPVARMING

Vannbåren varme med radiatorer

Panelovner

### BOD

Utebod på 3,2 m2.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

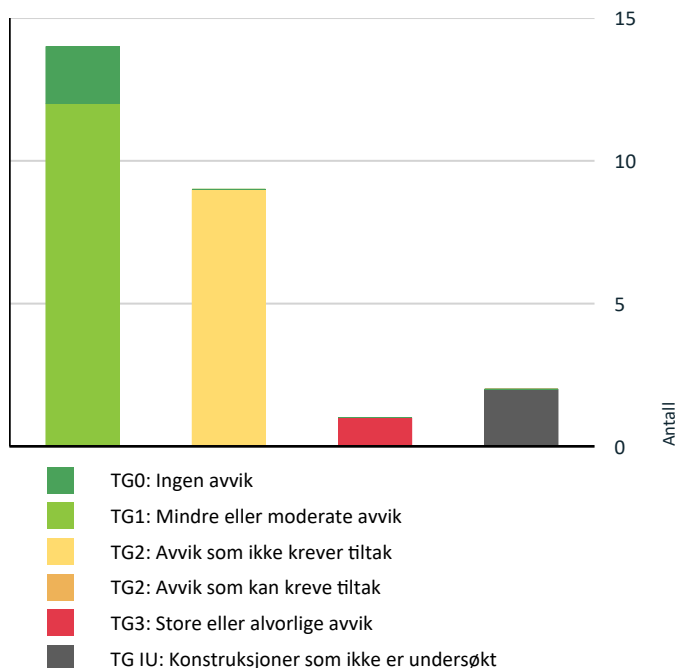
### Rekkehus

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

Romløsning 2. etasje delvis endret. Ingen konstruktive endringer.

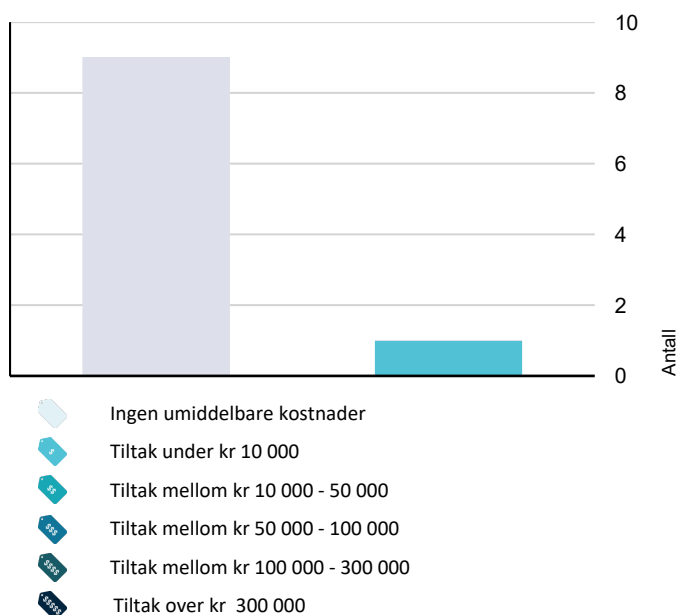
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1983

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Av nyere dato iflg eier. Merk taket er borettslagets ansvar.

### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakket stål. Vedlikeholdsansvar hos borettslaget.

### Veggkonstruksjon

Vegger utført som bindingsverkskonstruksjon. Liggende kledning. Ny kledning og etterisolering planlagt utført i regi av borettslaget i 2025 iflg eier.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon inspirert fra krypeloft. W-takstoler i tre. Kaldtloft. Ventilert i gavlvegg. Det ble ikke registret tegn på fuktgjennomtrengning. Merk mange gjenstander hindret full inspeksjon av rom. Samt lav takhøyde og vanskelig tilkomst generelt.



### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er planlagt skiftet ut i regi av borettslaget i 2025 iflg eier. Derav ikke tilstandsvurdert.

### Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass. Balkongdør er planlagt skiftet ut i regi av borettslaget i 2025 iflg eier. Derav ikke tilstandsvurdert.

### Dører - 2

Inngangsdør med profilert malt overflate. Treverk.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 26 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue. Det er lagt terrassebord i impregneret treverk. Det er montert belysning og stikkontakter. Blomsterkasse i front fungerer som rekkverk. Avrenning mellom spalter i terrassebord. Tilfredstillende avrenning iflg eier. Markise av nyere dato.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det bemerkes gulv muligens er foret opp og at blomsterkasse derfor ligger såpass lavt i forhold til gulv,

#### Konsekvens/tiltak

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

Være oppmerksom på lavt rekkverk/blomsterkasse. Små barn kan lett falle utfor,

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markplattning på ca 50 m<sup>2</sup>, ved igangsparti. Det er lagt terrassebord i impregneret treverk. Direkte tilkomst til bod på 3,2 m<sup>2</sup>, samt lite takoverbygget skur. Utekjøkken med vask. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat Fliser  
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt panel.  
Tak: Sparklet og malt gips.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje. Merk: Stedvis synlig svell i skjøter laminatgulv.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt betongdekke over garasje Tre jelkelag mellom 1 og 2 etasje

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 25 mm i stue. Noe avvik også i øvrige rom.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Radon

Det er iflg eier utført radonmålinger og resultat har vist verdier under grenseverdier. Boligen ligger i et område med lav eller moderat forekomst av radon.

### TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Håndløper langs vegg.

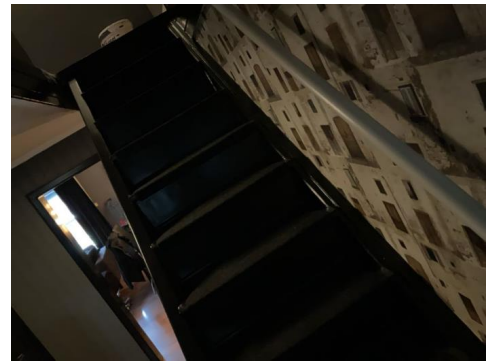
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Lette dører med bikubekjerne av papp i 2. etsasje.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad pusset opp for ca 12 år siden iflg eier. Gjelder overflater og innredning. Sluk fra byggeår. Iflg eier.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis skadet flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med nevnte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det ble registrert fall mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Jotaplastsluk fra byggeår. Synlig slukmansjett i slukåpning og i klemring sluk. Membran ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.

#### Vurdering av avvik:

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

Merk: Det er ikke kjent om membran ble skiftet ut da nye fliser og innredning ble montert for 12 år siden (iflg eier).

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Videre bruk av badet forutsettes fortsatt bruk av kabinett og jevnlig rens/kontroll av sluk.

På sikt må det påregnes behov for oppgradering av bad grunnet alder sluk og tettesjikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk under dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Servant på vegghengt servantskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventil tilkoblet luftekanal med naturlig oppdriftsventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

**Årstall: 2024**

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Fronter i glatt utførelse. Malte fliser over kjøkken benk. Benkeplate i malt heltre. Med innfelt dobbel servant. Integreerte hvitevarer med komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøl/ frys.

Synlig bruksslitasje overflater. Funksjonelt ok.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det bør etableres mekanisk avtrekk med kanal til yttervegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap. Flislagt gulvmog vegger. Malt innvendig tak

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber. Hovedstoppekraner bak luke i vegg gang.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun deler av røropplegg. Enkelte vannrør av nyere dato i rom med stoppekraner.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Stakeluke ikke lokalisert. Antatt i garasje under enheten. Del av borettslagets ansvar.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer

### TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer. Tilførsel via felles anlegg i borettslaget. Anlegget er brl ansvar.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 foreklede 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.*

Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring på 40 amp.  
Automatsikring av nyere dato iflg eier.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ikke kjent (iflg eier)**

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

**Ja (iflg eier)**

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

**Ja Bytte av sikringer i sikringskap.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei (iflg eier)**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei (iflg eier)**

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

**Nei (iflg eier)**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 0 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 foreklede 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.*

Sentralt brannvarslingssystem. Tre stk seriestyrte brannvarslere.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

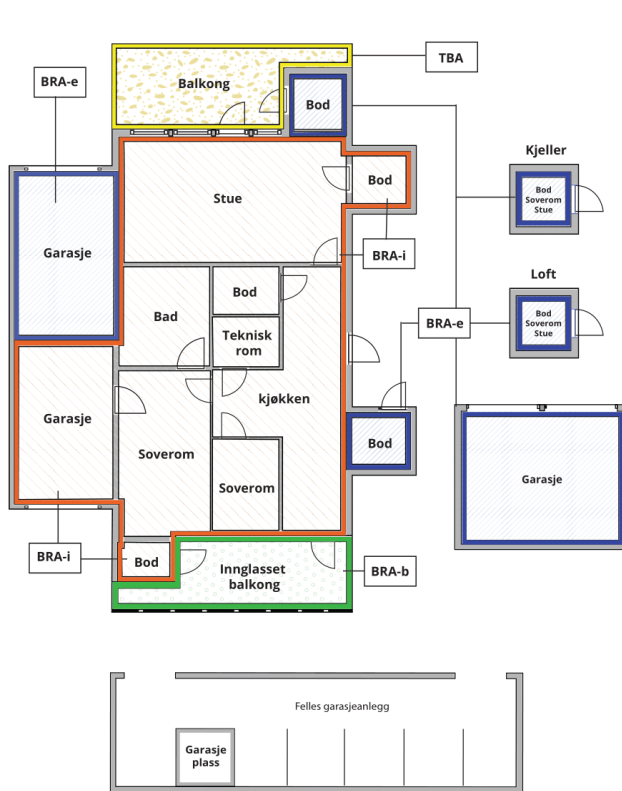
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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	50			50			50
1. etasje	50	3		53	76	2	55
<b>SUM</b>	<b>100</b>	<b>3</b>			<b>76</b>	<b>2</b>	<b>105</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>103</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Terrasseplattning front ca 50 m2. Veranda bakside hus på 26 m2

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Romløsning 2. etasje delvis endret. Ingen konstruktive endringer.

### 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)
Rekkehus	96	4



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	May-Britt Gjerdingen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	103		0	87078.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordåssløyfa 48 A

### Hjemmelshaver

Gjerdingen May-Britt

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTSKRENTEN BORETTSLAG	848205052		OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Gjerdingen May-Britt

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

108

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

## Siste hjemmelovergang

**Kjøpesum**

3 532 311

**År**

1986

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	22.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.08.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fuktinnhold 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZD9799>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Vedtekter

for Vestskrenten Borettslag org nr. 848205052

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.mai 2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 3. juni 2013, 2. juni 2014, 8. mai 2016, 6. mai 2019, 11. mai 2020, 09. mai 2022 og 06.05.2024.

Erstatter tidligere vedtekter og husleiekontrakt.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Vestskrenten 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 boligbyggelaget OBOS. OBOS 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

(5) 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.

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

(4) Neker 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) Andelseieren har plikt til å bruke boligen til egen beboelse, eventuelt overlate bruken i samsvar med disse vedtekter pkt. 4-2 (1). Boligen skal ikke stå ubrukt i lengre perioder. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen dersom særlige forhold foreligger.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, 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) Beboeren har ikke rett til å foreta endringer i den bygningsmessige konstruksjonen eller andre endringer som har virkninger for fellesarealer eller andre boenheter uten styrets forutgående, skriftlige samtykke.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, dørvrider og låssylinder i ytterdør, rør etter hovedstoppekranen, men ikke inkludert denne, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater



og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Midlertidig demontering og montering av radiatorer skal utføres av faglært rørlegger.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør etter hovedstoppekranen, men ikke inkludert denne, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen samt dørvrider og låssylinder i ytterdør.

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer med tilhørende rør og ventiler 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, ikke inkludert dørvrider, og låssylinder, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **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 pantessikkerhet**

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.

### **7-4**

Styret kan pålegge gebyrer for andelseiere og beboere som bryter vedtekter og/eller husordensregler dersom bruddet på vedtekten/husordensregelen påfører borettslaget eller enkeltpersoner i borettslaget kostnader eller ulemper. Gebyrets størrelse fastsettes av styret og skal gjenspeile kostnaden eller ulempen som er påført.

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(3) Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Møteformen fremkommer i innkallingen. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte med fysisk avstemming dersom minst en tiendedel av de stemmeberettigede krever det. Styret setter en frist for når et krav om fysisk møte seinest kan fremmes. Fristen settes til minst 4, maksimalt 7 dager etter innkallingen er utsendt. Fristen fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det brukes system som sikrer at kravet til generalforsamling i lov er oppfylt. Systemene må sikre at deltagelsen og stemmingen kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å bevitne identiteten til deltakerne.

#### **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. Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må meldes skriftlig til styret senest to måneder før møtet.

(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 klart 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 Stemmerett og fullmakt**

1) 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.

2) En representant fra forretningsfører har rett til å være til stede og uttale seg.

### **9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av valgkomité med minimum 3 medlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

### **9-6 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.

Hver andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Hensikten med forslaget er å bringe vedtektene i samsvar med lov om burettslag § 7-3(1).

### **9-7 Møteledelse og protokoll**

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Generalforsamlingen skal også velge ordstyrer og referent, og det skal tilstrebes at disse rollene bekles av ulike personer.

(2) Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen velger blant de som deltar.

### **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.

(4) Lovlige vedtak på generalforsamlingen kan bare endres eller oppheves ved et nytt lovlig vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

## **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. 501

Vestskrenten Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Vestskrenten 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 med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 22:00 og lukker 10. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/501>

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , Holmlia kirke.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

#### Mulighet til å kreve rent fysisk møte ihht lov om borettslag § 7-4 (4):

Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Årets generalforsamling gjennomføres digitalt med fysisk oppmøte og digital stemmegiving. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte med fysisk avstemning dersom minst en tiendedel av de stemmeberettigede krever det.

Styret har satt fristen for å kreve rent fysisk møte til 5 dager etter at innkallingen er sendt ut.

Hvis det blir et møte med fysisk avstemning hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

#### Stemmeseddel for manuell stemmegiving:

Stemmeseddel for manuell stemmegiving ligger bak i innkallingen. Andelseierne kan også skrive ut de aktuelle siden fra innkallingens digitale versjon. Manuelle stemmesedler leveres styret (enten på det fysiske møte i Holmlia kirke eller i styrets postkasse) mens avstemningen gjennomføres, dvs. senest innen 10. mai kl 18:00.



## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av ordstyrer
3. Valg av referent
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-1 (1) og 5-1 (2) om vedlikeholdsplikt av rør etter hovedstoppekran
9. Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-2 (3), 5-1 (1) og 5-1 (2) vedlikeholdsplikt av ytterdører
10. Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-7 roller under generalforsamlingen
11. Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-2 type møte som generalforsamlingen skal være, fysisk eller digitalt
12. Styrets forslag til endring av husordensregler 3.2.1 om brannsikring
13. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene
14. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av fjernvarmekostnadene mellom leilighetene i blokkene: Ny måte å fordele på
15. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene: Fordele 2023-oppjøret på nytt
16. Forslag fra Arne Steinstad om å etablere solceller i borettslaget
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vestskrenten Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Johan Hake er valgt som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Johan Hake velges som møteleder.

---

Sak 2

## Valg av ordstyrer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Ingvild Rørholt velges som ordstyrer.

**Forslag til vedtak**

Ingvild Rørholt er valgt som ordstyrer.

---

Sak 3

## Valg av referent

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Daniel Walter velges som referent.

#### **Forslag til vedtak**

Daniel Walter er valgt som referent.

---

Sak 4

#### **Valg av protokollvitner**

##### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

##### **Styrets innstilling**

Therese Markl og Vidar Falck foreslås som protokollvitner.

#### **Forslag til vedtak**

Therese Markl og Vidar Falck er valgt.

---

Sak 5

#### **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 6

#### **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. 501 Årsrapport og årsregnskap.pdf

---

Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-.

#### Styrets innstilling

*I 2023 har arbeidsbelastningen vært ekstra stor og styret anbefaler derfor GF å øke styrehonoraret med 50 000 kr fra 550 000 kr til 600 000 kr for 2023.*

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600.000,-

---

Sak 8

### Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-1 (1) og 5-1 (2) om vedlikeholdsplikt av rør etter hovedstoppekran

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Bakgrunn

I pkt. 5-1 omtale vedlikeholdsplikten for andelseier. Punkt 5-1 (1) er nå:

*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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Midlertidig demontering og montering av radiatorer skal utføres av faglært rørlegger.*

Her nevnes tydelig hvor vedlikeholdsplikten starter for andelseierne med tanke på sikringsskapet, men rør omtales bare som rør. Vi ønsker å presisere det til å gjelde alle innvendige rør etter stoppekranen. Derfor ønsker styret å endre vedtekt 5-1 (1). Pkt. 5-1 (2) omtaler hva andelseieren må reparerer. Her nevnes også rør eksplisitt og styret ønsker derfor også endre dette punktet.

#### Styrets innstilling

#### Forslag til vedtak

Styret ønsker å endre vedtekt 5-1 (1) og 5-1 (2) til:

*(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 etter hovedstoppekranen, men ikke inkludert denne, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Midlertidig demontering og montering av radiatorer skal utføres av faglært rørlegger.*

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

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

---

Sak 9

### Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-2 (3), 5-1 (1) og 5-1 (2) vedlikeholdsplikt av ytterdører

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Bakgrunn

I pkt. 5-2 omtales vedlikeholdsplikten for borettslaget. I pkt. 5-2 (3) står følgende:

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

Slik vedlikeholdsplikten av ytterdører har blitt praktisert, så har borettslaget tatt ansvar å bytte ytterdørene, men ikke låsesylindere eller dørvriderne (dørhåndtakene). Borettslaget har også hatt ansvar for låskassen inne i døren. Vi ønsker å presisere dette i vedtektene med å endre 5-2 (3). Denne presiseringen bør følges opp med en liknende presisering av andelseiers vedlikeholdsplikt under punkt 5-1 (1) og 5-1 (2)

#### Styrets innstilling

#### Forslag til vedtak

Endre punkt 5-2 (3) til:

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

Endre punkt 5-1 (1) og 5-1 (2) til:

*(1) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt*

som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen samt dørvrider og låssylinder i ytterdør.

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

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

---

Sak 10

### Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-7 roller under generalforsamlingen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Bakgrunn

Under de to siste GF har samme person innehatt rollen som ordstyrer og referent. Dette mener styret har vært uheldig og vi ønsker å presisere at vi bør tilstrebe at disse to rollene bør innehas av to ulike personer. Dagens formulering av pkt 9-7 er:

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

#### Styrets innstilling

##### Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtekt 9-7 endres til:

*(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Generalforsamlingen skal også velge ordstyrer og referent, og det skal tilstrebnes at disse rollene bekles av ulike personer.*

*(2) Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen velger blant de som deltar.*

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

---

## Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-2 type møte som generalforsamlingen skal være, fysisk eller digitalt

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Bakgrunn

Borettslagsloven har etter covid tatt inn en paragraf om hvilken type møte som GF skal være. Kort sagt, om møtet skal være digitalt (heldigitalt eller med fysisk oppmøte og digital stemmegivning) eller om møtet skal være fysisk (med fysisk avstemming). Denne endringen har vi ikke tatt inn i våre vedtekter, slik at de siste årenes hybride møter da ikke har hatt hjemmel i våre vedtekter. Det ønsker styret å gjøre noe med. Pkt. 9-2 oppdateres fra:

### 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.

### Styrets innstilling

#### Forslag til vedtak

Styret ønsker å endre hele 9-2 til:

### 9-2 Tidspunkt og møteform 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.
- (3) *Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Møteformen fremkommer i innkallingen. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte med fysisk avstemming dersom minst en tiendedel av de stemmeberettigede krever det. Styret setter en frist for når et krav om fysisk møte seinest kan fremmes. Fristen settes til minst 4, maksimalt 7 dager etter innkallingen er utsendt. Fristen fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det brukes system som sikrer at kravet til generalforsamling i lov er oppfylt. Systemene må sikre at deltagelsen og stemmingen kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å bevitne identiteten til deltakerne.*

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

Sak 12

## Styrets forslag til endring av husordensregler 3.2.1 om brannsikring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bakgrunn:

I 2022 installerte borettslaget et felles brannvarslingsanlegg. Etter et år med utprøving gikk styret ut med oppdaterte retningslinjer for bruk av systemet. Disse ble delt ut fysisk og de ligger også på Vibbo som egen Temaside. Samtidig innførte styret egenbetaling for utrykning ved falsk alarm. Dette har medført at antallet utrykninger har sunket til null.

Styret har behov for å oppdatere husordensreglene for å reflektere de nye retningslinjene.

Punkt 3.2.1 husordensreglene er nå

*Alle boenheter skal være knyttet til felles brannvarslingsanlegg og i tillegg være utstyrt med ett brannslukningsapparat. Detektorene til anlegget ødelegges av byggestøv og skal tildekkes under oppussing. Beboere er ansvarlig for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold (f.eks. bytte batteri i detektorer og snu brannslukningsapparat ved behov). Feil meldes til styret.*

### Styrets innstilling

#### Forslag til vedtak

Styret ønsker å endre husordensregel 3.2.1 til:

*Alle boenheter skal være knyttet til felles brannvarslingsanlegg og i tillegg være utstyrt med ett brannslukningsapparat. Beboerne er ansvarlige for å sette seg inn i bruken av brannvarslere, se eget skriv og informasjon på Vibbo. Ved uaktsom bruk kan beboerne stå økonomisk ansvarlige (f.eks. ved ødelagt utstyr eller manglende kansellering av utrykning fra vaktelskap ved en falsk alarm). Beboerne er ansvarlige for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold (f.eks. snu brannslukningsapparat ved behov og melde ifra til styret hvis brannvarslene oppfører seg utenom det vanlige).*

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

---

Sak 13

## Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene

Forslag fremmet av:

Arne Steinstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bakgrunn



I forbindelse med vedtaket i generalforsamlingen 2010 om å innføre individuell, forbruksbasert varmeavregning i borettslaget, var intensjonen at varmetapet i distribusjonsnettets også skulle være en del av det beboerne skulle betale. I flere år var dette ikke tilfelle, da varmetapet ble dekket over borettslagets driftsutgifter (det vil si over beboernes innbetaling av felleskostnader). For å rette opp denne feilaktige praksisen bestemte styret ultimo 2022 å fra og med avregningen 2022 (og som kom medio 2023) å inkludere kostnadene for varmetapet i avregningen til beboerne. I mangel av en bedre måte å fordele disse kostnadene på, bestemte styret at dette skulle skje etter kvadratmeterstørrelsen av de enkelte leilighetene.

Det varmetapet som det her er snakk om, er tapet i distribusjonsnettets fra varmeveksler innerst i fellesgarasjeanlegget under rekkehusene og frem til inntaket i hver enkelt rekkehusleilighet (som alle har sin egen energimåler) samt frem til det felles inntaket i fellesgarasjeanlegget under Nordåssløyfa 8 for blokkleilighetene (hvor det sitter en energimåler som måler energien som går inn i blokkene fra dette punktet).

All den tid blokkleilighetene allerede betaler for det varmetapet som er i og mellom blokkene, kan det oppleves som urimelig av blokkbeboerne at de i tillegg skal betale for det varmetapet som i det vesentligste oppstår i distribusjonen av fjernvarme til borettslagets 52 stk. rekkehusbygg og de enkelte rekkehusleilighetene i disse.

### **Forslag til vedtak**

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom rekkehusene og blokkene som er så rettferdig som mulig.

### **Styrets innstilling**

I forbindelse med beslutningen om at beboerne skal dekke kostnadene for varmetapet i de årlige avregningene diskuterte styret også hvordan dette skulle fordeles. Vi tok i denne sammenhengen kontakt med teknisk ekspertise for å innhente råd om hvordan gjøre dette på den beste måten. Rent teknisk er det riktig at jo lengre ledningsstrek man måtte ha til sin leilighet fra varme-veksleren innerst i rekkehusfellesgarasjeanlegget, jo større tap representerer det også å få ført frem varmtvannet. Vi vet hvor mye energi som tilføres borettslaget gjennom varmeveksleren, vi vet hvor mye energi som tilføres hver enkelt rekkehusleilighet og vi vet hvor mye energi som tilføres blokkene. Vi vet også hvor vannrørene ligger. Men hvor mye tap som oppstår hvor vet vi ikke, og det blir ren skjønnsanvendelse å sette noen tall på disse forholdene. I dag betaler rekkehusene ca. 60 % av varmetapet ettersom de representerer ca. 60 % av boligarealet i borettslaget. Kanskje en riktigere andel ville være 70 % eller kanskje 80 %. Med utgangspunkt i tallene for 2023 handler dette i kroner om at gjennomsnittbeboeren i rekkehusene vil oppleve at det månedlige akonto-beløpet vil stige med +26,40 (gitt 70 %), +52,80 (gitt 80 %) eller +79,20 (gitt 90 %) mens den gjennomsnittlige blokkbeboeren vil oppleve at det månedlige akonto-beløpet vil synke med -30,20 (gitt 70 %), -60,30 (gitt 80 %) eller -90,50 (gitt 90 %).

Styret er enig i at fordeling av varmetapet basert på boligareal ikke er optimalt. Samtidig foreligger det ingen annen fordelingsmåte basert på objektive målinger som kan brukes, skal rekkehus som ligger lengst unna betale et større varmetap? Dette betyr at vi i tilfelle må benytte skjønn som kan skape nye urettferdigheter. I tillegg forhandler styret med Hafslund Oslo Celsio om en ny avtale hvor de skal dekke varmetapet. Da faller hele denne problemstillingen bort.

Styret oppfordrer generalforsamlingen til å stemme nei til det foreliggende forslag til vedtak.

### **Forslag til vedtak**

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom rekkehusene og blokkene som er så rettferdig som mulig.

## Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av fjernvarmekostnadene mellom leilighetene i blokkene: Ny måte å fordele på

Forslag fremmet av:

Arne Steinstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bakgrunn

I forbindelse med avregningen for 2017 (og som kom medio 2018) bestemte ekstraordinær generalforsamling i 2018 at kostnaden til fjernvarme i blokkene ikke lenger skulle fordeles basert på radiatormålingene, da disse viste seg å gi urimelige utslag med tanke på hva enkelte beboere skulle betale. I stedet bestemte generalforsamlingen at fordelingen skulle baseres seg på kvadratmeterstørrelsen av de enkelte leilighetene. Denne måten å fordele fjernvarmekostnadene på er urettferdig overfor beboere som prøver å spare energi (les kostnader) ved å senke temperaturen i leilighetene sine, da de helt uavhengig av hvor kaldt (eller varmt) de velger å ville ha det, betaler det samme.

### Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom de enkelte leilighetene i blokkene som er så rettferdig som mulig.

### Styrets innstilling

Generalforsamlingen valgte i 2018 å gå bort fra generalforsamlingsvedtaket i 2010 om å innføre individuell, forbruksbasert varmeavregning i blokkene fordi det viste seg at måten sirkulasjons-systemet er konstruert på, var det ikke mulig for radiatormålerne å kunne gi målinger som ga grunnlag for en rettferdig fordeling av fjernvarmen.

Vi har fremdeles den samme infrastrukturen som i 2018. Derfor kan ikke det nåværende styret se at vi vil kunne komme til en annen konklusjon enn generalforsamlingen gjorde i 2018. Gjennom arbeidet med vedlikeholdsprosjektet antar vi at innen et par års tid vil vi ha gjennomført et rørfornyelses-prosjekt i blokkene. Dette tar sikte på å få en individuell og presis energimåling for hver boenhet.

Styret oppfordrer generalforsamlingen å stemme nei til forslaget.

### Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom de enkelte leilighetene i blokkene som er så rettferdig som mulig.

Sak 15

## Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene: Fordele 2023-oppgjøret på nytt

Forslag fremmet av:

Arne Steinstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bakgrunn

I avregningen for både 2022 og 2023 er prinsippet om fordeling av kostnadene for varmetap basert på kvadratmeterstørrelse anvendt. Man kunne tenke seg at et nytt og mer rettferdig prinsipp for fordeling mellom rekkehusene og blokkene fikk tilbakevirkende kraft for begge disse årene, men for å begrense størrelsen på hva dette vil kunne bety medio 2025 kan man tenke seg at man kun går ett år tilbake.

### Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen medio 2025 (og som i utgangspunktet gjelder avregningen for 2024) også ta med en fornyet avregning for 2023 basert på den nye fordelingsmåten som styret har funnet

### Styrets innstilling

#### Styrets innstilling

Styret har i forbindelse med sin omtale av saken om å skulle endre måten varmetapet fordeles på, anbefalt generalforsamlingen å stemme nei til dette. Følgelig oppfordrer vi også general-forsamlingen å stemme nei til å endre avregningen for 2023

### Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen medio 2025 (og som i utgangspunktet gjelder avregningen for 2024) også ta med en fornyet avregning for 2023 basert på den nye fordelingsmåten som styret har funnet.

---

Sak 16

## Forslag fra Arne Steinstad om å etablere solceller i borettslaget

Forslag fremmet av:

Arne Steinstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bakgrunn

Borettslaget har tidligere stemt over om vi skal sette opp solceller. Prosjektet som da ble presentert var ikke økonomisk lønnsomt på kort sikt. Dette har nå endret seg. Siden saken var oppe har reglene blitt endre, og det er nå åpnet for salg av overskudds energien til beboerne i borettslaget. Denne endringen gjør at vi kan selge overskuddsenergien tilbake til beboerne og dermed få full uttelling for det som produseres i våre anlegg.

Energi kosten er usikker og vil i perioder med mye sol kunne være negativ, men uansett pris på energien vil vi spare inn kostnad for nettleie og moms, noe som fort kan utgjøre opp mot 0,5 kr pr kWt. Legger vi til grunn av man i snitt kan spare opp mot 0,3-0,5 kr pr kWt på å produsere selv, vil det kunne være snakk om opp mot 0,8-1 kr fortjeneste pr kilowatt.

Et slikt regnstykke, med kun 0,5 Kr besparelse, vil over tid gå i pluss, selv med utbyggingen og prisene OBOS prosjekt viste til. I tillegg er prisene på solpanel og Invertere drastisk redusert, og innstalleringskostnad gått ned. Det skyldes at det nå er overskudd av produkter i markedet og råvaren som det er bygget opp av ikke lenger er i manko i markedet. Kostnaden på produktene i dag er 20-40% lavere enn de som ble lagt frem av OBOS-prosjekt.

Å installere solceller er et tiltak som, selv om det kun går i balanse, er noe vi bør gjøre om vi som borettslag og beboere ønsker å bidra til det grønne skiftet.

#### **Forslag til vedtak**

Styret starter umiddelbart med å oppdatere kostnadene med å etablere solceller på våre tak. I tillegg så bør det også vurderes å montere solceller på balkong vegger og foran blomsterkasser mm i blokkene og eventuelt i rekkehus hvor det er økonomisk lønnsomt. Disse lokale installasjonene må vurderes til å enten gå inn på felles system, eller være noe som går inn i den enkeltes forbruk for å unngå lange strekk på kabler og at det kan være mer hensiktsmessig. Prioritering for det foreslås å være :

1. Tak blokker
2. Vegger Blokker
3. Tak rekkehus
4. Vegger Rekkehus.

Når kostnaden og lønnsomheten er klar så skal styret informere og iverksette installasjon så raskt som mulig.

#### **Styrets innstilling**

Styret er positive til å arbeide videre med solceller og vil komme tilbake til generalforsamlingen med oppdatert kostnadsoverslag og lønnsomhetsvurdering.

#### **Forslag til vedtak**

Styret starter umiddelbart med å oppdatere kostnadene med å etablere solceller på våre tak. I tillegg så bør det også vurderes å montere solceller på balkong vegger og foran blomsterkasser mm i blokkene og eventuelt i rekkehus hvor det er økonomisk lønnsomt. Disse lokale installasjonene må vurderes til å enten gå inn på felles system, eller være noe som går inn i den enkeltes forbruk for å unngå lange strekk på kabler og at det kan være mer hensiktsmessig. Prioritering for det foreslås å være : 1. Tak blokker 2. Vegger Blokker 3. Tak rekkehus 4. Vegger Rekkehus. Når kostnaden og lønnsomheten er klar så skal styret informere og iverksette installasjon så raskt som mulig.

---

Sak 17

## **Valg av tillitsvalgte**

Informasjon om verv

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Frank Nøyseth Nordåssløyfa 10

Ingvild Andrea Kilen Rørholt Nordåssløyfa 33 B

**Som styremedlemmer foreslås:**

Åge Breiby Nordåssløyfa 12

Ian Luck Nordåssløyfa 30 A

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Steffen Heen Moen Nordåssløyfa 42 D

2. Vera Trovik Fløgstad Nordåssløyfa 19 B

3. Misbah Ashraf Nordåssløyfa 25 C

4. Marianne Grøtte Nordåssløyfa 2

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Frank Nøyseth Nordåssløyfa 10

**E. Som valgkomité foreslås:**

Gyro Sølvsberg Nordåssløyfa 18

Trond Geving Nordåssløyfa 6

Björn Schmidt Lusetjernveien 12 B

Liv Tysse Nordvik Nordåssløyfa 3 B

Tove Olsen Nordåssløyfa 2

I valgkomiteen for Vestskrenten Borettslag

Gyro Sølvsberg, Trond Geving, Björn Schmidt, Liv Tysse Nordvik, Kristin A. Tambs

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Hake

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Breiby
- Ian Luck

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Grøtte
- Misbah Ashraf
- Steffen Heen Moen
- Vera Trovik Fløgstad

### **Valg av 5 valgkomiteen** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Björn Schmidt
- Gyro Sølvberg
- Liv Tysse Nordvik
- Tove Olsen
- Trond Geving

---

Sak 18

## **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:

- Johan Hake

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Frank Nøyseth
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Johan Hake	Nordåssløyfa 27 C
Nestleder	Åge Breiby	Nordåssløyfa 12
Styremedlem	Marianne Grøtte	Nordåssløyfa 2
Styremedlem	Frank Nøyseth	Nordåssløyfa 10
Styremedlem	Ingvild-Andrea Kilen Rørholt	Nordåssløyfa 33 B
Varamedlem	Misbah Ashraf	Nordåssløyfa 25 C
Varamedlem	Therese Lund	Nordåssløyfa 37 C
Varamedlem	Åsmund Matzow	Nordåssløyfa 30 C
Varamedlem	Therese Thyholdt	Lusetjernveien 10 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Johan Hake		Nordåssløyfa 27 C
Varadelegert		
Frank Nøyseth		Nordåssløyfa 10

### Valgkomiteen

Trond Ketil Gving		Nordåssløyfa 6
Liv Johanne Tysse Nordvik		Nordåssløyfa 3 B
Gyro Sølvsberg		Nordåssløyfa 18
Bjørn Schmidt		Lusetjernveien 12 B
Kristin Andersen Tambs		Nordåssløyfa 6

### Generelle opplysninger om Vestskrenten Borettslag

Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

Vestskrenten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848205052, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191      103      106

Første innflytting skjedde i 1983. 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.

Vestskrenten 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.



## 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

Driftsinntektene er omtrent som budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet grunnet økte utgifter til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er noe lavere enn budsjettet grunnet refinansiering av lån.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Ved årsskifte var borettslagets disponible midler negative grunnet store leverandørfakturaer som hadde forfall rett før årsskifte. Lånet som er tatt opp for å dekke utgiftene er imidlertid først tatt ut etter årsskiftet, noe som medfører at tallet er ne

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 3.000.000,- og en økning av felleskostnader på 4% fra 01.01.2024 og ytterligere 4% fra 01.07.2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## 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 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 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 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestskrenten Borettslag.

### **Lån**

Vestskrenten Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert med 305 000,-. 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 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 og ytterligere 4% fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestskrenten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestskrenten 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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, 4. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**VESTSKRENTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501**

**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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 841 501</b>	<b>7 296 818</b>	<b>2 841 501</b>	<b>-468 112</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 155 839	-129 914	-5 979 000	924 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	602 306	390 340	390 000	602 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-4 239 333	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	49 271 824	0	0	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-46 018 126	-474 799	45 757 824	-1 365 000
Innsk. øremerk. bankkto		-9 779	-1 611	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 309 614</b>	<b>-4 455 317</b>	<b>40 168 824</b>	<b>3 161 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>24</b>	<b>-468 112</b>	<b>2 841 501</b>	<b>43 010 325</b>	<b>2 692 888</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 709 020	4 881 904		
Kortsiktig gjeld		-3 177 132	-2 040 403		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>24</b>	<b>-468 112</b>	<b>2 841 501</b>		

**VESTSKRENTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 201 382	15 090 441	16 378 000	17 669 000
Ladeinntekter EL-bil		109 479	45 627	0	0
Antenneanlegg		40 761	0	40 000	42 000
Andre inntekter	3	129 068	20 685	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>16 480 690</b>	<b>15 156 753</b>	<b>16 438 000</b>	<b>17 731 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-109 223	-84 322	-86 000	-113 000
Styrehonorar	5	-550 000	-525 000	-525 000	-550 000
Avskrivninger	15	-602 306	-390 340	-390 000	-602 000
Revisjonshonorar	6	-16 625	-15 750	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-287 465	-275 875	-286 000	-305 000
Konsulenthonorar	7	-263 507	-1 029 262	-1 030 000	-380 000
Kontingenter		-90 000	-60 000	-60 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-10 417 768	-2 279 034	-8 745 000	-2 286 000
Forsikringer		-1 385 329	-1 320 435	-1 453 000	-1 524 000
Kommunale avgifter	9	-3 357 394	-2 783 382	-3 324 000	-3 872 000
Ladekostnader EL-bil		-130 500	0	0	0
Parkeringsplasser	10	-200	0	0	0
Energi/fyring		-154 586	-1 642 171	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 828 158	-1 622 315	-1 738 000	-1 920 000
Andre driftskostnader	11	-2 400 641	-2 214 708	-2 048 000	-2 228 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 593 702</b>	<b>-14 242 594</b>	<b>-20 053 000</b>	<b>-14 188 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 113 012</b>	<b>914 159</b>	<b>-3 615 000</b>	<b>3 543 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	231 547	158 713	130 000	145 000
Finanskostnader	13	-2 274 374	-1 202 786	-2 494 000	-2 764 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 042 827</b>	<b>-1 044 073</b>	<b>-2 364 000</b>	<b>-2 619 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 155 839</b>	<b>-129 914</b>	<b>-5 979 000</b>	<b>924 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 155 839	-129 914		

**VESTSKRENTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	15	6 385 242	6 987 548
Aksjer og andeler	16	4 650	4 650
Miljøbankkonto, øremerket		461 671	323 238
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>147 730 189</b>	<b>148 194 062</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		30 431	30 927
Forskuddsbetalte kostnader		70 263	47 232
Andre kortsiktige fordringer		0	96 338
Energiavregning		0	276 767
Driftskonto OBOS-banken		2 542 093	2 767 460
Sparekonto OBOS-banken		66 234	1 663 180
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 709 020</b>	<b>4 881 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>150 439 209</b>	<b>153 075 966</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		26 871 186	34 027 025
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 901 186</b>	<b>34 057 025</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	49 058 910	45 805 212
Borettsinnskudd	18	70 851 700	70 851 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	450 281	321 627
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>120 360 891</b>	<b>116 978 539</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		2 072 686	1 923 214
Skyldige offentlige avgifter	20	445	135
Påløpte renter		234 886	894
Påløpte avdrag		107 238	0
Energiavregning	21	758 718	0
Påløpte kostnader		0	115 199
Annen kortsiktig gjeld	22	3 159	960
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 177 132</b>	<b>2 040 403</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>150 439 209</b>	<b>153 075 966</b>



Pantstillelse	23	126 851 700	120 496 228
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024  
Styret i Vestskrenten Borettslag

Johan Hake

Frank Nøyseth

Åge Breiby

Ingvild-andrea Kilen Rørholt

Marianne Grøtte

**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Etterslep juli	15 296 085
Kabel-TV	452 700
Trappevask	197 400
Parkeringsleie	134 842
Leietillegg elbil-lader	52 164
Leietillegg for påbygg	51 276
Eiendomsskatt	34 016
Garasjeleie	10 800
Leie garasje	1 500
Felleskostnader etterslep	-5 351
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 225 432</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-24 050
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 201 382</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Adm.gebyr	344
Tilskudd fra Enova	111 515
Nøkler	8 485
Skadeutlegg viderefakturert	8 724
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>129 068</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 600
Påløpte feriepenger	-3 159
Arbeidsgiveravgift	-81 464
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-109 223</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 969
OBOS Prosjekt AS	-136 854
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 680
Obos, Multiconsult	-59 005
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-263 507</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Obos prosjekt	-635 778
Christiania Forvaltning, Con Rehab og Ødegård og Lund AS	-6 993 459
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 629 237</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 003 393
Drift/vedlikehold VVS	-175 211
Drift/vedlikehold elektro	-495 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-705 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-224 177
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 174
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-26 027
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 417 768</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-34 072
Vann- og avløpsavgift	-2 192 433
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-1 128 466
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 357 394</b>

**NOTE: 10****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

	-200
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-200</b>
<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-200</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 325
Container	-169 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-141 324
Driftsmateriell	-3 570
Vaktmestertjenester	-1 648 235
Vakthold	-177 866
Renhold ved firmaer	-181 616
Andre fremmede tjenester	-9 175
Trykksaker	-12 731
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 830
Andre kontorkostnader	-16 038
Telefon, annet	-609
Bank- og kortgebyr	-3 047
Velferdskostnader	-19 759
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 400 641</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 225
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 833
Kundeutbytte fra Gjensidige	145 489
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>231 547</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-118 167
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-373 081
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 218
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 501
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 734 407
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 274 374</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	137 050 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>137 050 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986 og 1994.  
Gnr.191/bnr.103 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	328 586	
Tilgang 2017	3 373 903	
Avskrevet tidligere	-830 607	
Avskrevet i år	-148 100	2 723 782
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2022	4 239 333	
Avskrevet tidligere	-211 967	
Avskrevet i år	-423 933	3 603 433
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	151 369	
Avskrevet tidligere	-63 068	
Avskrevet i år	-30 273	58 028
		<b>6 385 242</b>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>6 385 242</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-602 306</b>

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 31 Pålydende: kr 150.- Balanseført verdi: kr 4 650.-.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	10 000 000	0

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-31 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	31 600 000	0

## Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 000 000	0

## Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	294 788	
Nedbetalt i år	2 205 212	0

## OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023	-45 871 824	
Tilleggsutbetaling	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	212 914	
		-49 058 910

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-49 058 910</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1985 og 2002 (leilighet 1003)	-70 851 700
--	-------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-70 851 700</b>
----------------------------	--------------------

---

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-450 281
-------------------------	----------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-450 281</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-445
----------------------------	------

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-445</b>
---	-------------

---

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 078 022
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-5 078 022</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	228 630
Fjernvarme	4 090 674
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>4 319 304</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-758 718</b>
----------------------------	-----------------

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

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

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 159
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 159</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 851 700
Pantelån	49 058 910
Påløpte avdrag	107 238
<b>TOTALT</b>	<b>120 017 848</b>

Bygninger	137 050 000
Tomt	3 828 626
<b>TOTALT</b>	<b>140 878 626</b>

**NOTE: 24****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak.



## Styrets arbeid

### Styremøter

I løpet 2023 er det avholdt 17 styremøter hvorav 15 kveldsmøter og 2 heldagsmøter. Både styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til alle styremøter og frammøtet har vært godt. Totalt ble 156 saker behandlet i styremøtene.

### Styrets arbeidsmåte

Styret vedtar retningslinjer som regulerer styrets arbeid hvert år. Retningslinjene inneholder regler for organisering av styrearbeidet, habilitet, taushetsplikt og innsynsrett, styremedlemmers godtgjørelse og dekning av utgifter, rutiner for behandling av fakturaer og utbetalinger, samt håndtering av henvendelser til styret.

Sakene som tas opp i styremøtene utgjør bare en liten del av de mange hundre henvendelsene som kommer til styret i løpet av et år. Spørsmål som gjelder informasjon eller som kan besvares på grunnlag av bestemmelser i borettslagets vedtekter, husordensregler, annen tilgjengelig informasjon eller på grunnlag av tidligere styrevedtak blir derfor besvart direkte uten styrebehandling, som oftest av styrets leder eller nestleder.

### Arbeidsoppgaver som styret følger opp fortløpende hvert år

Styret har mange oppgaver som følges opp hvert år. Her lister vi opp noen av dem.

- Oppfølging av vaktmesteroppdrag.
- Godkjenning av nye andelseiere, inkludert bestilling av postkasseskilt og å ønske nye beboere velkommen.
- Informere andelseiere, inkludert skrive nyhetsbrev og oppdatere Vibbo.
- Megling og formidling i nabokonflikter.
- Kontroll av fellesområder, inkludert rydding i garasjene og i søppelbrønner.
- Tilstandsvurdering av alle lekeplasser, inkludert nødvendige utbedringer.
- Trefelling internt i borettslaget, inkludert behandling av søknader fra beboere. I 2023 ble 2 av 5 søknader innvilget, begge grunnet sykdom. Men det ble innvilget å kappe grener av flere trær.
- Organisering av vår- og høstdugnad, inkludert feiing av gangveiene.
- Utlevering av maling og bestilling av garasjenøkler.
- Behandling av byggesøknader fra beboere.
- Oppfølging av fjernvarmeanlegget, inkludert årlig fjernvarmeavregning.
- Oppfølging av ladeanlegget, inkludert bestilling av nye ladestasjoner og justering av prisen per kWt. Se også eget punkt under.
- Oppfølging av parkeringsselskapet.
- Oppfølging av forsikrings-skader, inkludert skadedyr.
- Oppfølging av økonomi, inkludert godkjenning av fakturaer og regnskap.
- Løpende vedlikeholdsarbeid, blant annet byttet kledning på boder og rehabilitering av 4 verandaer.

### Saker som har hatt spesielt fokus i 2023

#### Grøntgruppa:

Gruppa ble startet i juli 2023 og har bestått av +-10 personer. Den har møttes en gang pr uke i hele sesongen.

I 2023 var de store bedene ved hovedinngangen i Nordåssløyfa i fokus. Gruppa lukte og plantet, og det ble plantet blomsterløk som vil komme opp våren 2024.

Prydplanter ble byttet med bærbusker og urter. Det har vært veldig koselig og en fin måte å bli kjent, både med borettslaget og andre beboere.

Gruppen ønsker flere deltagere som sammen kan gjøre borettslaget enda finere.

Du finner informasjon om gruppa og møtetidspunkter på Vibbo, under grupper- oppe til høyre på forsiden i appen.

### *Sommerfest 2023*

En sommerfest for alle beboerne ble første gang arrangert sommeren 2023. Styret var spente på hvor mange som ville komme. Vi regnet med ca 50, men det var nærmere 100 som kom på tross av regnet. Styret anser det som en stor suksess som vi ønsker å gjøre til en tradisjon. Borettslaget hadde leid griller, telt og skaffet tilbehør til grillmaten, og det ble en riktig trivelig kveld. De første som flyttet inn i borettslaget i 1983 var også tilstede, det var veldig stas. I 2025 er det 40 år siden første generalforsamling i borettslaget ble avholdt, og det blir jubileumsfest. Sommerfesten 2024 avholdes 24.august, hold av kvelden!

### *Vaktmestertjenesten*

Høsten 2023 sa borettslaget opp kontrakten med nåværende vaktmesterfirma, Christiania Forvaltning & Eiendom. Styret ønsket å hente inn flere tilbud, og ikke minst å forhandle frem en fastprisavtale for det faste tjenestene.

En arbeidsgruppe bestående av leder, nestleder og uteansvarlig, sammen med beboer Morten Evensen, utarbeidet anbudsdokumenter. Styret samarbeidet med styret i Hallagerbakken og vi sendte ut invitasjoner til 15 vaktmesterfirmaer samtidig med Hallagerbakken. Av disse 15 har vi i skrivende stund redusert ned til 4 firmaer som vi har hatt intervju med og sjekker referansene til. På generalforsamlingen vil styret ha landet på hvilket firma vi har vil skrive ny kontrakt med. De som får kontrakten, vil starte arbeidet den 1.juni. d.å.

### *Ladeanlegget*

I 2023 har styret arbeidet mye med å finne ny laderoperatør for vårt ladeanlegg. Styret har de siste årene vært misfornøyde med tjenestene til den tidligere drifts- og betalingsoperatøren Fortum. Styret vurderte derfor å i 2023 kartlegge markedet med tanke på å inngå avtale med annen operatør. Det skulle dog vise seg at Fortum sa opp avtalen med oss før vi rakk å si opp avtalen med dem, da Fortum etter en strategisk gjennomgang av sine virksomhets-områder hadde funnet ut at de ikke lenger ville være drifts- og betalingsoperatør av ladeanlegg til boligselskaper.

I forbindelse med kartleggingen av alternativ operatør var tre operatører på befaring hos oss: Elaway, Mer og Movel. Etter en sammenlikning av priser og vilkår fremsto Elaway som det beste valget da de:

- ikke krevde at vi trengte å bytte ut noe av vår eksisterende ladeinfrastruktur (i første rekke gjaldt dette ladestasjonene og laststyringene)
- hadde et betalingsregime som sikret at alle ladeøktene bare kostet spotpris (pluss et påslag slik at borettslaget fikk dekket sine kostnader til betaling av nettleien)
- inkluderte oppdatering av styringsprogramvaren i ladestasjonene (kalt "firmware") som en del av ladeabonnementet

Første uken i desember 2023 ble alle ladestasjonene omprogrammert og overført til Elaway. Erfaringen så langt er at de fleste er fornøyde. Men enkelte ladestasjoner kom til å by på problemer. Flere ikke-fungerende ladestasjoner ble reklamert av vår installatør Bravida mot produsent og importør Schneider Electric (SE). Etter hvert begynte SE å

bruke faktumet at vi ikke har oppdatert firmware siden installasjon mot Bravida og oss. Styret vil derfor i 2024 jobbe videre med å

- overvåke at Elaway etterlever sitt løfte om å oppgradere alle ladestasjonene våre
- inngå service- og vedlikeholdsavtale med installatør Bravida vedrørende ettersyn av ladeinfrastrukturen (kommunikasjon mellom ladestasjoner og laststyringer og at laststyringene til enhver tid har den sist tilgjengelige styringsprogramvaren)
- avklare hva den årlige kontrollen av det elektriske anlegget trenger å inneholde når det gjelder ladeinfrastrukturen (sikringsskap og kabling)

### *Fjernvarme*

Til forskjell fra 2022, hvor borettslagets kostnad til innkjøp av fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio var 4,434 mill., så ble kostnaden i 2023 noe lavere med 4,091 mill. Samtidig betalte beboerne inn 5,078 mill. mot 4,371 mill. i 2022. Det som inkludert kostnadene til vårt avregningsselskap Techem ble en mindre baksmell for borettslaget våren 2023 vil derfor våren 2024 bli et beløp tilbake for de fleste. For å være sikker på at avregningen våren 2025 heller ikke vil representere en baksmell har styret unnlatt å justere ned akontobeløpene for fjernvarme med tanke på årsovergangen 2023-2024.

Det er ultimo 2023 ca. 11 år siden Techem foretok monteringen av de nødvendige målerne i borettslaget vårt. Alle målerne har en radiodel slik at de kan fjernavleses, og dette er muligjort ved at de har et batteri som energikilde. Over tid vil dette batteriet gå tomt for strøm. Techem stipulerer derfor at målerne trenger å byttes ca. hvert 10e år. Ettersom det er ikke sikkert at vi kommer til å velge å både ha fjernvarme som energikilde og Techem som vårt avregningsselskap i ytterligere 10 år, har styret valgt å be Techem bytter målerne etter hvert som det trengs fremfor å bytte alle under ett.

Det oppstod i fyringssesongen 2023-2024 et problem med en av varmesløyfene som berører enkelte rekkehusbeboere på partallsadresser NS22-46 på den måten at de ikke får den varmen de skulle ha. Det skulle ved nærmere undersøkelse vise seg å ikke være lett å verken finne eller løse denne feilen, og ved utgang 2023 holdt styret fremdeles på med å finne ut av dette.

Gjennom Søndre Nordstrand ENØK har styret i hele år forhandlet med Hafslund Oslo Celsio om en ny avtale for levering av fjernvarme. I store trekk handler avtalen som er tilbudt oss at borettslaget monterer nye energimålere og varmtvannsmålere i alle leiligheter. Så er tanken at beboerne skal betale direkte til Celsio for selve forbruket. Det skal altså ikke gå gjennom verken borettslaget eller Techem. Det betyr også at beboerne ikke skal betale for varmetapet som vi nå betaler for. Styret vil vurdere denne avtalen i lys av vurderingene som vedlikeholdsgruppen gjør angående fremtidig varmeløsning.

### *Økning av felleskostnader*

Den aller viktigste inntektskilden til borettslaget er det de enkelte andelseierne betaler i form av kostnadskomponenten "felleskostnader" over husleien. Som vi omtalte i årsrapporten for 2022, har styret i de siste årene sett et behov for å øke nivået på felleskostnadene. Det kan nevnes at felleskostnadene stod stille i de fem årene 2016-2020, hvilket betyr at den kjøpekraften innbetalingen av disse midlene representerte for borettslaget sank hvert eneste år ettersom inflasjonen hele tiden reduserte verdien av det som ble innbetalt.

Styret har følgende grunner til at vi fra og med 2021 begynte med å øke felleskostnadene pr. 1. januar og igjen pr. 1 juli hvert år:

- Den gjennomsnittlige inflasjonen i de fem årene 2016-2020 var kun 2,3 % per år. I de tre årene 2021-2023 har dette gjennomsnittet mer enn doblet seg til 4,9 % per år

- Flere av borettslagets faste kostnader har i de siste årene steget mer enn inflasjonen; det være seg forsikring av bygningsmassen vår, TV/bredbånd og ikke minst de kommunale avgiftene hvor spesielt vann- og avløpsavgiften i 2023 steg med 23 %
- Borettslaget betalte i mange år bare renter på lånene våre (og ikke avdrag). Vi har nå slått sammen alle de tidligere lånene til ett lån hvor vi også betaler avdrag
- Renten på lån har de siste årene vist en stigende tendens
- I 2023 økte gjelden i forbindelse med at vedlikeholdsprosjektet av betongskader i våre to fellesgarasjeanlegg ble lånefinansiert

Som en konsekvens av disse forholdene besluttet styret ultimo 2023, basert på et nøkternt anslag for hva det ville koste å drifte borettslaget i 2024, å øke felleskostnadene i 2024 med 4 % pr.1. januar og igjen med 4 % pr. 1. juli.

### *Brannvarslingsanlegget*

I desember 2023 sendte styret ut oppdaterte retningslinjer for bruk av brannvarslingsanlegget. Disse er utarbeidet på bakgrunn av erfaringer styret har gjort seg fra drift av anlegget det siste året. Blant annet har styret betalt for et titall utrykninger fra vaktsselskapet som overvåker anlegget. Denne kostnaden har styret besluttet å påføre uaktsomme beboere som ikke avbestiller besøk fra vaktsselskapet etter å ha utløst en alarm ved f.eks. matlagning.

Styret har også fulgt opp reklamasjoner av røykvarslere i rekkehusene som varsler røyk uten at det er røyk til stede. Dette er et pågående arbeid som krever mye oppmerksomhet fra styret.

Styret har bestilt opp flere avstillingsknapper for rekkehusene slik at hvis beboere ønsker å bestille slike kan de ta kontakt med styret. Det vil da påfalle en kostnad for disse.

### *Arbeid i vedlikeholdsgruppen*

Vedlikeholdsgruppen ble satt ned i 2022 for å se på utfordringene med oppgraderingen av varmeanlegget og vannrørene i blokkene. Som det står beskrevet i forrige års rapport har gruppen fokusert på å redusere varmebehovet, ved å vurdere etterisolering av rekkehusene og mulig også blokkene, slik at oppgraderingen av varmeanlegget kan gjøres rimeligere enn det som ble foreslått av forprosjektet for rør og våtrom fra OBOS Prosjekt. En slik rimeligere oppvarmingsmåte er å bruke en sentralt plassert viftekonvektor istedenfor radiatorer. Ved å velge en varmekilde istedenfor flere radiatorer kan betydelige kostnader unngås. Gruppen administrerte et forsøk denne vinteren hvor to slike konvektorer ble installert i to ulike rekkehus. I et av rekkehusene har det fungert bra, nok varme i hele huset og varmekonsumet er halvert, mens i et annet rekkehus har det ikke vært tilstrekkelig med en varmekilde, og forsøket måtte avbrytes. Det kan være flere grunner for at det virket i ett, men ikke i det andre huset. Der hvor det virket er en hel vegg allerede etterisolert, og varmetapet er derfor adskillig mindre.

Gruppen har anbefalt styret å etterisolere rekkehusene og bytte av panelet. I tillegg til at varmebehovet reduseres og at vi da står friere til å velge alternative varmekilder, som f.eks. viftekonvektorer, vil det også bli et bedre inn klima. Ved å etterisolere kan vi unngå fortløpende vedlikeholdskostnader av råttent panel og bytting av både vinduer og terrassedører. Panelet til flere av rekkehusene er så råttent at hele husvegger nå må byttes innen et par år. Vedlikeholdsgruppen har startet en anbudsrunde for prosjektledelse for etterisolering og har foreløpig tilbud fra flere ulike firmaer. Gruppen planlegger også å gjennomføre et beboermøte i april 2024 for å informere om de foreløpige resultatene.

Vedlikeholdsgruppen har engasjert en arkitekt for å se på mulige arkitektoniske løsninger i forbindelse med utskifting av dører og vinduer samt etterisolering. Blant annet ønsket vedlikeholdsgruppen å undersøke muligheten for å installere større vinduer på enkelte av fasadene. Arkitekten foreslo tiltak som ville modernisert uttrykket på husene. Det er gjennomført en forhåndskonferanse med plan og bygningsetaten (PBE) for å se hva deres syn var på de foreslåtte tiltakene fra arkitekten. PBE var tydelig at de ønsker minst mulig endring i fasadene og påpekte at vi er bundet av de forhåndsgodkjente tegningene for tilbygg. Vedlikeholdsgruppen har så arbeidet videre med arkitekten for å se hvilke endringer som kan gjøres med tanke på å øke størrelsen på enkelte vinduer og få et enhetlig uttrykk på rekkverkene på alle verandaer.

Styret har arbeidet med å få oversikt over hvilke verandaer som er søkt om til PBE. Det er et førtital verandaer der det ikke er søkt om tillatelse. Før verandaer blir revet og satt på plass igjen må disse være godkjente av PBE. Styret arbeider med å finne beste måte å løse dette på og vil komme tilbake til beboerne så fort vi har en god løsning.

Ettersom styret har besluttet å rehabilitere fasadene på rekkehusene har vi også besluttet å stoppe vedlikeholdet av verandaer og kledning. Det er flere hus hvor kledningen er i så dårlig stand at den burde bli totalrehabilitert. Men etter faglige råd har vi besluttet å vente med dette slik at de kan bli tatt i den planlagte rehabiliteringen istedenfor.

### *Garasjerehabilitering*

I mars 2023 startet et større rehabiliteringsprosjekt av betongen i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene ved NS48-NS52. Dårlig betong ble fjernet og rustent armeringsjern ble blottlagt. Katodisk beskyttelse ble etablert i alle garasjene. Borettslaget har god erfaring fra et tilsvarende anlegg i to-etasjegarasjen ved Lusetjernveien. Arbeidet har holdt på i hele år og ble ferdig i november. Det var krevende å organisere midlertidige parkeringsplasser for alle beboere under rehabiliteringen, men med unntak av noen få tilfeller gikk dette relativt smertefritt. Styret takker for god tålmodighet og samarbeidsvilje fra alle beboere.

### *Trafikksikkerhetstiltak*

Styret etablerte flere fartshumper i 2023. Etter hvert ble disse også merket med hvite streker. Styret vurderer fortløpende behovet for flere fartsdumper da kjøreforholdene i borettslaget er et gjentagende tema. Styret satte også opp nye skilter til innfarten til borettslaget som tydelig viser tillatt hastighet. I stedet for å skrive alle reglene fra trafikkbestemmelsene henvises lesere til et nettsted hvor trafikkreglene kan lastes ned via en QR-kode. Styret har også vedtatt stansforbudt utenfor alle oppgangene slik at personer med barnevogner og rullestoler ikke skal hindres å komme seg ut av oppgangen. Skilter som reflekterer disse bestemmelsene, vil bli satt opp i løpet av 2024.

### *Reforhandlet forsikringsavtale*

I 2023 bad styret OBOS om å organisere en anbudsrunde for å reforhandle prisen for husforsikringen. De tre selskapene som gav tilbud var IF, Trygg og Gjensidige. Styret endte opp med å fortsette med Gjensidige, da de kuttet prisen noe. I tillegg ville vi ha mistet et betydelig kundeutbytte som kommer hvert år etter generalforsamlingen i Gjensidige.

## Viktige tiltak, vedlikehold og rehabilitering

### 2023

Byttet ladeoperatør til Elaway og arbeidet med å få hele ladesystemet oppdatert.  
Installert wifi i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene.  
Satt inn ventiler i alle enkeltgarasjene ved Lusetjernveien.  
Rehabilitering av betongen i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene, med bruk av katodisk beskyttelse  
Byttet hovedtavlene for felles elanlegg under alle blokker

### 2022

Rehabilitering av flere fasader på rekkehus  
OBOS prosjekt utførte et forprosjekt angående kommende vedlikehold  
OBOS prosjekt utførte en mulighetsstudie for solceller  
Vibbo erstattet den gamle hjemmesiden  
Installasjon av brannvarslingsanlegg  
Vedlikeholdstrefelling nedenfor blokkene

### 2021

OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Vedlikholdsnyttel»  
OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Betongundersøkelser garasje»  
Norsk Brannvern utarbeidet Brannteknisk tilstandsrapport  
Flere fartshumper installert  
Opparbeidet området ved brua over Nordåsveien  
Nye skilt i kjellerbodene i blokkene  
Pakkeautomat fra PostNord satt opp ved smågarasjene

### 2020

Ny layout nyhetsbrev Rehabilitering av garasjen under NS8-12 etter brann  
Kameraovervåkning i garasjene installert  
Nye lekeapparater til lekeplassen mellom NS50 og NS52 Utskiftning/oppgradering av sikringssskap i garasjeanlegg

### 2019

Elbil-ladeprosjekt fullført  
Felling av trær på Oslo kommunes eiendom vest for blokkene og på egen eiendom  
Oppretting av støttemurer og hekker  
Nye skilter satt opp på gjesteparkeringer og elbil-ladeplasser som følge av revisjon av trafikk- og parkeringsreglene  
Feilsøking i fjernvarmeanlegget og ombygging av varmesentralen  
Målesystem for daglig innsamling av data om varmekonsum installert  
Inngått avtale med Multinett om nettleveranser

**2018**

Asfaltering av de verste områdene i laget  
VVS: Spyling av alle innvendige sluk og rør mot kommunale ledninger  
Oppdatert fremkommelighet for REN og BRE i hele laget  
Delt ut brannslukningsapparater til alle beboere pluss fellesrom i blokker og garasjer.  
Start på ELBIL-ladeprosjekt med 308 punkter som skal kunne omfattes av dette. Mindre oppgraderinger av enkelte transformatorer i den forbindelse.  
Nytt takbelegg på NS 2-6 og NS 8-12  
Anlagt nye fartsdumper i gangveiene  
Reparasjon av asfalt samt malt opp P-plasser  
Utvidelse av avtalen med Get – standard bredbånd er nå 50 MB  
Anlagt plen og kantsteiner ved flaggstangplassen  
Bygd ny støttemur ved parkeringen mot Nordskrenten Barnehage  
Felling av trær på fellesområder

**2017**

Maling av blokkenes østside  
Investert i nytt renovasjonssystem med brønner  
RADON undersøkelser/kontroll hos ca. 60 rekkehus påbegynt  
Byttet garasjeporter og motorer.  
Byttet 2 kjørebommer  
Ny websideprofil etablert for borettslaget: [www.vestskrenten.no](http://www.vestskrenten.no)  
Navneskilt på alle postkasser i rekkehusene  
Nedvask av alle garasjene i Nordåssløyfa  
Asfaltreparasjoner på gangveiene  
Ny sykkelbod reist ved NS18 (med stor dugnadsinnsats)

**2016**

Vedlikehold av terrasser ved gavlene i blokkene  
Vedlikehold av tak og takgesimser  
Bestilling av renovasjonsbrønner  
Radontiltak for RADON 38 boliger har nye tiltak

**2015**

Ferdigstilling av maling av rekkehusene  
Utskifting av gjenværende inngangsdører i rekkehusene  
Nye garasjeporter under Nordåssløyfa 2, 18 og 48  
Måling av radonnivåer  
Radonreduserende tiltak i 13 boliger med radonnivåer over 200 Bq/m<sup>3</sup>

**2014**

Utskifting av resterende radiatorventiler, samt felles strupeventiler og stoppekraner i blokkene  
Nye garasjeporter i anlegget i Lusetjernveien  
Nye takplater i garasjene under blokkene  
Utvendig vedlikehold (maling) av 2/3 av rekkehusene  
Nytt takbelegg på Nordåssløyfa 14-16 og 18-20  
Oppgradering av lekeplasser og uteområder

**2013**

Utskifting av radiatorventiler i alle rekkehus  
Kontroll og utbedring av felles el-anlegg  
Fotocellestyrt led-belysning montert i fellesområdene i blokkene  
Utskifting av røykvarslere i alle boenheter

**2012**

Montering av varmemålere for fjernvarme i alle boliger.

**2011**

Satt inn tilbakeslagsventiler, byttet stoppekraner for varmt og kaldt vann samt satt inn måler for varmtvann i alle leiligheter i blokkene.  
Byttet termostatthoder på alle radiatorer  
Kabelnettet: oppgradert spredernet. Intern kabling i alle leiligheter kontrollert og hvor nødvendig utbedret for å sikre god signalkvalitet.  
Ny bom satt opp på gangveien mot Nordskrenten, øst for barnehagen

**2010**

Oppgradering av lekeplasser, og oppgradering av uteområder ved innkjøring til borettslaget. I tillegg beplantet med japansk kirsebær i borettslaget.

**2009**

Varmtvannet har stått i fokus. Både trykk og temperatur har blitt vesentlig bedre. Det er satt inn tilbakeslagsventiler i alle rekkehus samt under blokkene i oppstikk til hver oppgang. I tillegg har Hafslund tatt kostnadene med å sørge for rett strøm av vann i hele systemet.  
Ved innsetting av tilbakeslagsventiler ble også stoppekran for varmt og kaldt vann byttet ut i rekkehusene. Et arbeid som ble mer omfattende enn planlagt.  
I garasjeanlegget har alt treverk blitt malt i løpet av sommeren, også noe utskifting av treverk og reparasjoner.  
Lys er også montert på informasjonstavlene. Strøm er hentet fra nærmeste lysmast

**2008**

Vedlikeholdsarbeidet på terrasseblokkene ble ferdig på forsommeren. I denne perioden ble entreprenør også engasjert til å utbedre/skifte ut murstein inne i blokkene. Brukket stein og større sprekker ble reparert. Opprydding og utbedring av uteområdene ble også utført på sommeren. En støttemur i sviller ble ansett som en sikkerhetsrisiko og ble fjernet på høsten. Nye områdeskilt er satt opp ved rundkjøringen i Nordåssløyfa og ved parkeringsplassen i Lusetjernveien. Belysningen ved innkjøring til garasjene og mellom blokkene ble skiftet ut.



**2007**

Fullført vedlikehold av rekkehus, (maling og skifting av bord) inkludert betongreparasjoner av terrassene over garasjene under Nordåssløyfa 48-52. Malt garasjene i Lusetjernveien. Vedlikeholdsarbeid på blokkene, som omfatter betongrehabilitering, nye endevegger på terrassene, utskifting av aluminium fasadeplater med teglstein, nye tak med sømløs taktekking ( Proff PU Decothane) på Nordåssløyfa 2-6 og 8-12. Utskifting av vinduer på gavlveggene, utskifting av hovedinngangsdører, maling med mer. Arbeidet fullføres våren 2008.

**2006**

Påbegynt vedlikehold av rekkehus. Betongvedlikehold av garasjer i Nordåssløyfa 48-52 og Lusetjernveien. Utskifting av porttelefonanlegg. Boning av gulv i oppgangene i blokkene. Rensing av ventilasjonsanlegg i blokkene. Utskifting av viftemotorer. Nye stiger til taklukene. Utskifting av lysarmatur i kjellere i blokkene.

**2005**

Skifte av stokker på alle sandkasser, samt bytte av sand. Spyling av avløpsrør i terrasseblokkene. Nye garasjeporter ble installert, samt påbegynt utskifting av porttelefoner.

**2004 - 2005**

Ferdigstillelse av legging av rekkehustakene i des. 2004. Boder ved terrasseblokker (powertec) samt garasjer i Lusetjernveien ble tatt våren 2005.

**2003**

Oppstart av arbeid med omlegging av powertec på tak på rekkehusene og tilhørende boder.

**2002**

Utført utbedringer i betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 52. Tregarasjene i Lusetjernveien er beiset og portene sjekket og reparert.

**2001**

Ny bom ble montert utenfor Nordåssløyfa 2. Betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 48-50 ble reparert.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56859438. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

# 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 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 501 Selskapsnavn: Vestskrenten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

## Avstemning

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

### Sak 1 Valg av møteleder

Johan Hake velges som møteleder.

For

Mot

### Sak 2 Valg av ordstyrer

Ingvild Rørholt er valgt som ordstyrer.

For

Mot

### Sak 3 Valg av referent

Daniel Walter er valgt som referent.

For

Mot

### Sak 4 Valg av protokollvitner

Therese Markl og Vidar Falck er valgt.

For

Mot

### Sak 5 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 6 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 7 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 600.000,-

For

Mot

**Sak 8 Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-1 (1) og 5-1 (2) om vedlikeholdsplikt av rør etter hovedstoppekran**

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

For

Mot

**Sak 9 Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-2 (3), 5-1 (1) og 5-1 (2) vedlikeholdsplikt av ytterdører**

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

For

Mot

**Sak 10 Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-7 roller under generalforsamlingen**

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

For

Mot

**Sak 11 Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-2 type møte som generalforsamlingen skal være, fysisk eller digitalt**

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

For

Mot

**Sak 12 Styrets forslag til endring av husordensregler 3.2.1 om brannsikring**

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

For

Mot

**Sak 13 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene**

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom rekkehusene og blokkene som er så rettferdig som mulig.

For

Mot

**Sak 14 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av fjernvarmekostnadene mellom leilighetene i blokkene: Ny måte å fordele på**

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom de enkelte leilighetene i blokkene som er så rettferdig som mulig.

For

Mot

**Sak 15 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene: Fordele 2023-oppgjøret på nytt**

Styret skal for avregningen medio 2025 (og som i utgangspunktet gjelder avregningen for 2024) også ta med en fornyet avregning for 2023 basert på den nye fordelingsmåten som styret har funnet.

For

Mot

**Sak 16 Forslag fra Arne Steinstad om å etablere solceller i borettslaget**

Styret starter umiddelbart med å oppdatere kostnadene med å etablere solceller på våre tak. I tillegg så bør det også vurderes å montere solceller på balkong vegger og foran blomsterkasser mm i blokkene og eventuelt i rekkehus hvor det er økonomisk lønnsomt. Disse lokale installasjonene må vurderes til å enten gå inn på felles system, eller være noe som går inn i den enkeltes forbruk for å unngå lange strekk på kabler og at det kan være mer hensiktsmessig. Prioritering for det foreslås å være : 1. Tak blokker 2. Vegger Blokker 3. Tak rekkehus 4. Vegger Rekkehus. Når kostnaden og lønnsomheten er klar så skal styret informere og iverksette installasjon så raskt som mulig.

For

Mot

**Sak 17 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Johan Hake

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Åge Breiby

Ian Luck

**Varamedlem (kun 4 skal velges)**

Marianne Grøtte

Misbah Ashraf

Steffen Heen Moen

Vera Trovik Fløgstad

**Valgkomiteen (kun 5 skal velges)**

Björn Schmidt

Gyro Sølvberg

Liv Tysse Nordvik

Tove Olsen

Trond Geving

**Sak 18 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

Johan Hake

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

Frank Nøyseth



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240199		
Adresse	Nordåssløyfa 48A				
Postnr.	1251	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 og 3 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr	56859438		
Selger 1 Fornavn	May-Britt	Etternavn	Gjerdingen		

## 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

**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

Husker ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran og fliser samt inredning ca 12 år

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Husker ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Husker ikke

**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
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   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
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
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, 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 Ingen funn

**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 Borettslaget har planer om å etterisolere og skifte vinduer på sikt

**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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

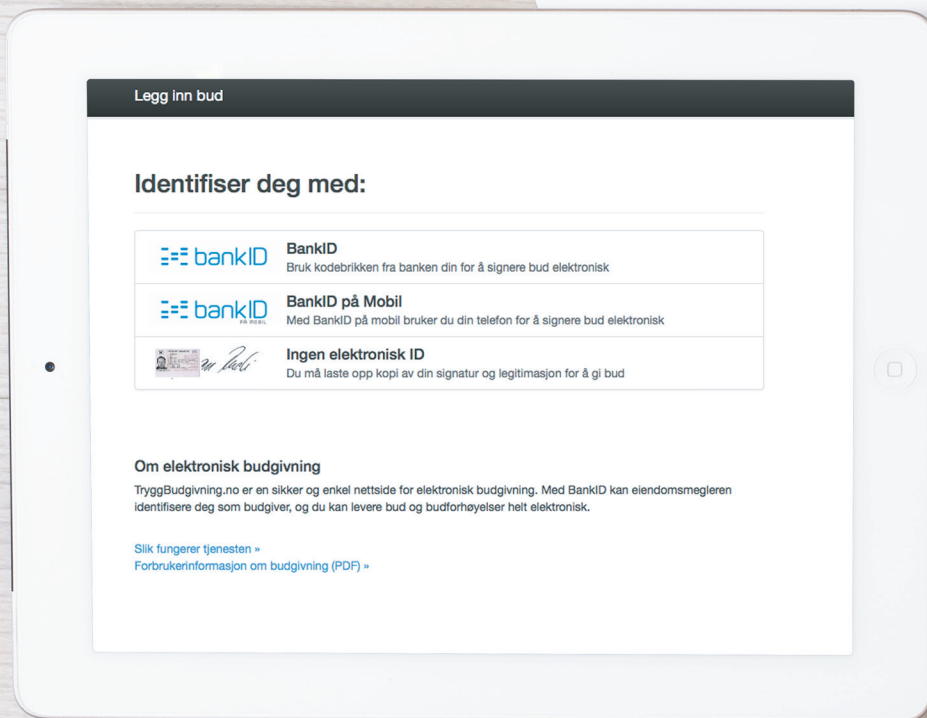
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

# 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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007193/fhikgbzuvj>  
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# 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](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://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 salgssopplysninger, 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 eiendomsmeglere 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	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://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 salgssoppgaven, 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 TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



## Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

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 verddivurdering 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](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering 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.





# 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)