THORN DØNHAUGS VEI 100

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Egenerklæring
Boliginfo
Vedtekter
Husordensregler
årsmøte 2024
Årsmøte 2023
Byggesaksdokumenter
Regulering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Thorn Dønhaugs vei 100, 1271 OSLO

OSLO kommune

gnr. 187, bnr. 219

Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 11.10.2024 **Rapportdato:** 17.10.2024 **Oppdragsnr.:** 11819-1642 **Referansenummer:** LB1808

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

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

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

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

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 25 års erfaring innen tømreraget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke over 3 plan, oppført i 2005 og beliggende på Bjørndal i Oslo kommune.

INNHOLD:
Underetasje
Vinterstue, gang, bad, kjøkken, vaskerom og 2 soverom.
1. etasje
Entré, gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
2. etasje
Loftstue, 2 soverom, bad og kott.

Garasje og ekstern bod.

Kjedehus - Byggeår: 2005

Gå til side

UTVENDIG

Tak tekket med takstein.
Nedløpsrør og beslag i foliert/lakkert metall.
Yttervegger oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med stående trepanel.
Takkonstruksjon med sperrer i trevirke.
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
2 stk. isolerte inngangsdører med glassfelt og kodelås.
2 stk. balkongdører med isolerglass.
En heve-/skyvedør med isolerglass i tre ramme og karm.
Isolert boddør til bod ved terrasse.
Terrasse på 58 m2 med utgang fra underetasje.
Balkong på 5 m2 med utgang fra stue i 1. etasje.
Utvendig trapp i trekonstruksjon.
På terrassen i underetasjen er det en bod på 5 m2.
Garasje på 20 m2 med elektrisk styrt leddport.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser.
HIMLING - Malte flater, malt panel og himlingsplater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.
Lukket peisovn med glassfronter i stue.
Trapp med tette trinn over alle plan i trekonstruksjon.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.
I 2. etasje er det adkomst til lagringsrom bak knevegger.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt bad i kjeller med varmekabler i gulv, inneholdende:
- Flislagt benk med nedfelt servant.
- Innmurt badekar.
- Dusjgarnityr og skillevegg i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Mekanisk avtrekk.

Vaskerom i kjeller, innholdende;
- Vaskekum i sink.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Varmtvannsbereder.
- Oppbevaringsskap.
- Mekanisk ventilasjon.

Flislagt bad i 2. etasje med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Nedsenket dusjhjørne med foldedør i herdet glass.
- Servantseksjon med skap.
- Vegghengt toalett.
- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i underetasjen med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende;
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegger.
- Integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, mikroovn og kjøl-/fryseskap.
- Frittstående oppvaskmaskin på benk.
- Ventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp og stekeovn.
- Nisjer for oppvaskmaskin og dobbelt kjøl -/fryseskap.
- Ventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Flislagt toalettrom med varme i gulv, inneholdende:
- Servantseksjon med skap.
- Vegghengt toalett.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Avløpsrør i plast.
Mekanisk ventilasjonsanlegg.
Varmtvannsbereder på 199 liter, plassert på vaskerom.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene, i entré, vaskerom og i vinterstue.
Panelovner.
Elbil lader i garasje.
Elektrisk styrt leddport.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.
Drenering fra byggeår.
Antatt fundamentert til faste masser og grunnmur i lettklinker-/murkonstruksjon.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

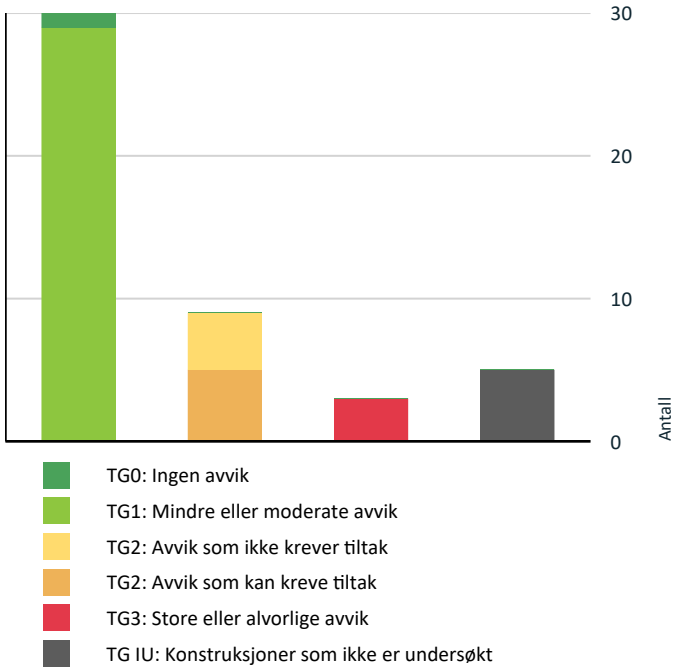
Kjedehus

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

Det er bygget på en "Vinterstue" med direkte adkomst fra stue i underetasjen, samt etablert et soverom i del av stue i 1. etasje.

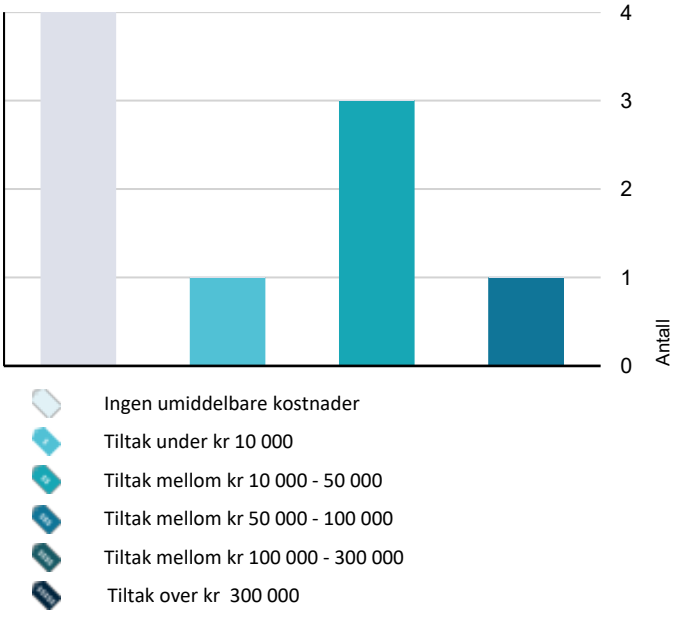
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2005

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og beslag i foliert/lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med stående trepanel.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

På tilbygg/vinterhage i underetasjen er det påvist fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i himling.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

TG 3 Dører

2 stk. isolerte inngangsdører med glassfelt og kodelås.
2 stk. balkongdører med isolerglass.
En heve-/skyvedør med isolerglass i tre ramme og karm.
Isolert boddør til bod ved terrasse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Heve-/skyvedør med råteskade



Boddør med råteskade.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 58 m2 med utgang fra underetasje.
Balkong på 5 m2 med utgang fra stue i 1. etasje.

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 er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

TG 1 Andre utvendige forhold

På terrassen i underetasjen er det en bod på 5 m2.
Ved inngang i 1. etasje er det en tilliggende garasje på 20 m2 med elektrisk styrt leddport.
Det er montert elbillader i garasjen, samt at det er adkomst til lagringsloft over himling som ikke er måleverdig i m2.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser.
HIMLING - Malte flater, malt panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Knust flis.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.
Undergulvet i vinterstue har høydeforskjell på over 3 cm (TG3).

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Lukket peisovn med glassfronter i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp med tette trinn over alle plan i trekonstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det observert slitasjesår i overflater på karmer og dørblader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

I 2. etasje er det adkomst til lagringsrom bak knevegger. Deler av lagringsrommene er benyttet til ventilasjonsanlegget i boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende:
- Flislagt benk med nedfelt servant.
- Innmurt badekar.
- Dusjgarnityr og skillevegg i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

En vegg med laminat, øvrige vegger er flislagt.
Malt flate i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og smøremembran.
Sluket er plassert bak glassbyggerstein ved badekar og vanskelig å besiktige.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen grenser til yttervegg. - Hulltaking er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller, innholdende;
- Vaskekum i sink.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Varmtvannsbereder.
- Oppbevaringsskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegger og i himling.
En vegg er dels åpen grunnet tidligere vannskade.

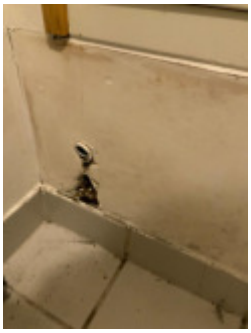
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Vegg som grenser til kjøkken hvor fordelerskap er plassert er dels åpen grunnet tidligere vannskade som er utbedret.
Årsak til vannskaden er en pakning i fordelerskapet som hadde røket og forårsaket vannsøl i vegg og på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Vegg dels utskiftes og tettes for å lukke avviket.
Selger opplyser å ha innhentet pris på NOK 8.000,- for utbedrelse av skaden.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Påvist vannskade som utbedres.


Åpen vegg over fordelerskapet som må tettes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Selger opplyser varmekabler ikke har vært i bruk og er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegg i våtsonen er dels åpen - hulltaking er ikke foretatt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Nedsenket dusjhjørne med foldedør i herdet glass.
- Servantseksjon med skap.
- Vegghengt toalett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen grenser til yttervegg. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende;
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegger.
- Integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, mikroovn og kjøl-/fryseskap.
- Frittstående oppvaskmaskin på benk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp og stekeovn.
- Nisjer for oppvaskmaskin og dobbelt kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe synlig slitasjemerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom med varme i gulv, inneholdende:
- Servantseksjon med skap.
- Vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 199 liter, plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene, i entré, vaskerom og i vinterstue.
Panelovner.
Elbil lader i garasje.
Elektrisk styrt leddport.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. 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?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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 opplyst at varmekabler i gulv på vaskerom er defekt og det anbefales gjennomgang av anlegget ved eierskifte.



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

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt fundamentert til faste masser og grunnmur i lettklinker-/murkonstruksjon.

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

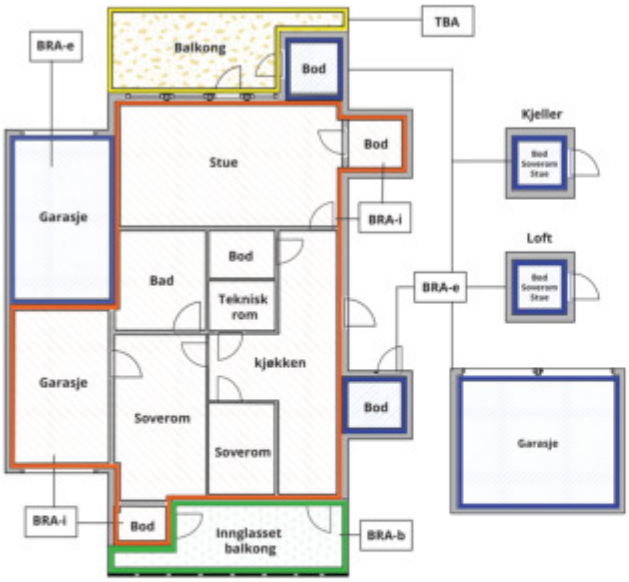
Hva er måleverdig areal?

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)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	71	5		76	58		76
1. Etasje	57	20		77	5		77
2. Etasje	31			31		10	41
SUM	**159**	**25**			**63**	**10**	**194**
SUM BRA	**184**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Kjøkken , Soverom 2, Vinterstue		
1. Etasje	Entré , Gang , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Soverom	Garasje	
2. Etasje	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Bad , Kott		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget på en "Vinterstue" med direkte adkomst fra stue i underetasjen, samt etablert et soverom i del av stue i 1. etasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2022 er følgende utført:
- Ny kjøkkeninnredning i underetasje.
- Renovert bad i 2. etasje, med ny innredning.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	159	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Bushra Khanum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	187	219		0	25375 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thorn Dønhaugs vei 100

Hjemmelshaver
Seterbråten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SETERBRÅTEN BORETTSLAG	982067243			Khanum Bushra

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
44

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bjørndal i Oslo kommune.

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

Felles eiet tomt på 25.375 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 500 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Planskisser			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LB1808

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

NABOLAGSPROFIL

Thorn Dønhaugs vei 100

Nabolaget Brunåsen - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Seterbråten skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	10 min 0.7 km
Bjørndal skole (1-7 kl.) 371 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 180 elever, 10 klasser	6 min 2.8 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 35 klasser	21 min 1.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	21 min 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	13 min 8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sommerro Linje 72	7 min 0.6 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 14.1 km
Oslo Gardermoen	44 min

BARNEHAGER

Bjørnåsen barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.8 km
Christiania Barnehave Bjørndal (0-... 51 barn	17 min 1.2 km
Taranrød barnehage (0-5 år) 42 barn	19 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bjørndal	16 min
Rema 1000 Bjørndal	20 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	8 min
Bjørndal apotek	16 min
Mortensrud Vinmonopol	9 min

SPORT

Bjørndal idrettspark	9 min
Seterbråten skole ballbane sør	10 min
Fresh Fitness Hauketo	8 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	9 min

«Bra for barna. Trygg for alle. Rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

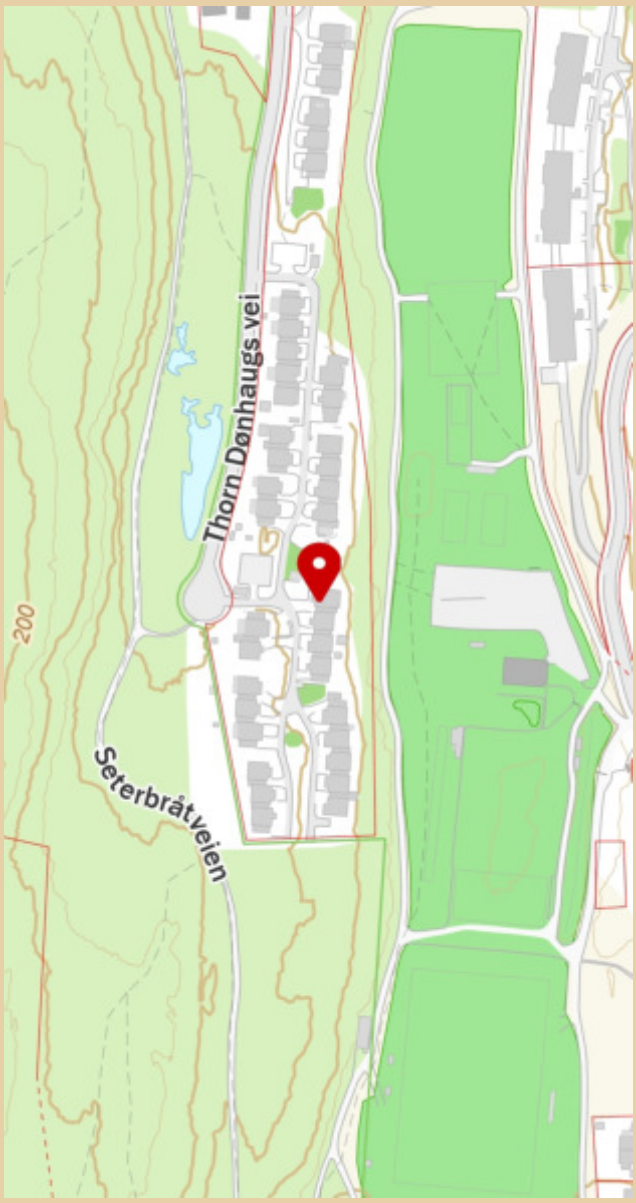
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38240649

Selger 1 navn
Khyam malik

Gateadresse
Thorn Dønhaugs vei 100

Poststed	Postnr
Oslo	1271

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bushra khanum

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Winterbergh

Polise/avtalenr.: 1235140

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råte

Document reference: 38240649

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad/alle papirene ettersendes

Arbeid utført av: Oslo rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pusset opp fra bunn

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja gjennom borettslaget og elektrikere.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader i garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse

Document reference: 38240649

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nederste etasje har mulighet til å bli en hybel med egen inngang/bad/kjøkken /soverom

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240649

Tilleggskommentar

Får takstmann på besøk har tenkt å gå nøye gjennom med han ang alt som har vært gjort på boligen/arbeid/skader/dyr/insekter/mangler.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38240649

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Khyam Malik	b5be459e5bd2d3adece940f35a53b4c1eb76381c	15.10.2024 14:53:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38240649

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Seterbr³ten borettslag	V³r ref.:	2151/44	Fødselsdato eier: 31.08.1954
Thorn Dønhaugs vei 100	Type:	Borettslag tilknyttet	
1271 OSLO	Eiere:	Bushra Khanum	
Organisasjonsnr: 982 067 243	Andelsnr:	44	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 927

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-l³n	270
	Avdrag IN-l³n	1 133
	Avdrag IN-l³n	-5 550
	Avdrag IN-l³n	1 465
	Avdrag IN-l³n	5 550
	Renter IN-l³n	2 011
	Felleskostnader	3 850
	Renter IN-l³n	209
	Renter IN-l³n	-2 011

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	124 876	Gjeld siste ³rsoppg.:	147 402
Klient ajourf. l³n:	30 350 925,56	Klient gj. s. ³rsoppg.:	7 773 015

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 11491755, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 15.10.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 15.10.2024: 1 811 826

Andel av saldo: 54 447

Første termin/første avdrag: 30.09.2016 (siste termin 30.06.2028)

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 11492364, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 15.10.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 15.10.2024: 2 323 652

Andel av saldo: 70 429

Første termin/første avdrag: 30.09.2016 (siste termin 30.06.2028)

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 11483758-30, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 15.10.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 15.10.2024: 1 450 712

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2030)

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Boligopplysninger:

Seterbr³ten borettslag	V³r ref.:	2151/44	Fødselsdato eier: 31.08.1954
Thorn Dønhaugs vei 100	Type:	Borettslag tilknyttet	
1271 OSLO	Eiere:	Bushra Khanum	
Organisasjonsnr: 982 067 243			

3: Fellesgjeld

L³nenummer: 11483758-40, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 15.10.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 15.10.2024: 111 990

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2030)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 11483758-50, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 15.10.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 15.10.2024: 1 069 966

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2031)

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 1 218 613

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 516 464

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Silje Thorkildson

Adresse: Thorn Dønhaugs vei 80

Postnr/-sted: 1271 OSLO

Telefon: Mob.: 41405677

E-post: styret.seterbraaten@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2024

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	147 402	Andre inntekter:	470
Annen formue:	20 364	Utgifter:	5 092		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	44	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 2004

Gårds/bruksnr: 187/219

Bygningstype: Enebolig i rekke

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	25375

Boligopplysninger:

Seterbr³ten borettslag	V³r ref.:	2151/44	Fødselsdato eier: 31.08.1954
Thorn Dønhaugs vei 100	Type:	Borettslag tilknyttet	
1271 OSLO	Eiere:	Bushra Khanum	
Organisasjonsnr: 982 067 243			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587504

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget		

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjøpsrett: Ja, intern i borettslaget

Dyrehold: Søknad til styret.

Det er IN-ordning i borettslaget. Dette betyr at kapitalkostnadene (renter og evt. avdrag) reguleres hvert kvartal ettersom renten fra banken endres. Mulighet for innbetaling medio mars og medio september. Forretningsfører m³ kontaktes 20 dager i forkant.

Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VEDTEKTER

Vedtekter

For Seterbråten borettslag org nr 982067243
Sist endret den 16.06.2008

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Ski kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 1.800.000.- eller mindre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseierne er selv ansvarlig for utføring av vasking/maling av boligenes fasader. Forsømmer andelseier sitt vedlikeholdsansvar kan andelseier bli erstatningsansvarlig. Det understrekes at det er opp til den enkelte andelseier om arbeidet skal utføres av andelseier selv, eller ved styrets godkjenning av innleid hjelp til å utføre. Selve arbeidet skal i så henseende bekostes den enkelte andelseier. Styret har det overordnede ansvar for planlegging og fastsettelse av tidsfrister, samt hvilken type maling som benyttes

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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 2. varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler
Seterbråten borettslag

Vedtatt på generalforsamling 20.06.2006

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husleiekontrakten og husordensreglene blir fulgt. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i og rundt hjemmet.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om vår felles eiendom både innvendig og utvendig. Dette gjøres blant annet ved å holde sine haveanlegg i orden, og i fellesskap ved dugnad å holde veier, fellesbeplantning 0.1. i slik stand at anlegget ikke skjemmes.

2. RO I BORETTSLAGET

Det forventes at det er rolig i borettslaget fra kl. 23.00 - 06.00.
Beboere som ønsker å holde fest hos seg, bør ta kontakt med naboene i forveien slik at ergrelse unngås.

VIS HENSYN!

3. FRAMLEIE

Framleie skal godkjennes av styret og kan vare 3 år av gangen (§5-5 i borettslagsloven). Andelshaveren må selv ha bodd i boligen i minst ett år før den kan leies ut (§5-3 i borettslagsloven}:Andelshaveren har helt ut ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper.
Framleietager må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Hvis andelseier ønsker å leie ut deler av sin bolig, skal styret informeres på forhånd.

4. SALG

Ønsker man å selge sin andel i borettslaget, skal styret informeres om dette før salget finner sted.

5. SØPPEL

Det er bare husholdningsavfall som skal kastes i de grå søppeldunkene til borettslaget.

I papirdunkene med grønne lokk skal det bare kastes papir og papp.

Større ting Og store mengder søppel må beboerne selv kiøre til Grønmo!
Bygningsavfall, elektriske artikler, møbler og klær er eksempler på ting som ikke kan kastes i borettslagets dunker. Dette gjelder også pappesker som er så store at de ikke kan flatpakkes og puttes i luka på papirdunkene.

Dersom en av dunkene er full, må en av de andre dunkene brukes! Søppel skal uansett ikke settes ved siden av dunkene, eller settes på toppen aven dunk slik at lokket blir stående åpent.

Småbarn skal ikke kaste søppel.

6. PARKERING

Hver andelshaver kan ha 2 biler parkert ved sin bolig. Ved behov for flere parkeringsplasser, ta kontakt med styret.

Borettslaget har tre områder for gjesteparkering. Disse er forbeholdt besøkende, og skal benyttes slik at biltrafikken på stikkveiene begrenses. Vær vennlig å informere besøkende om dette.

Bobiler, campingvogner, båter og avskiltede biler skal ikke oppbevares på borettslagets eiendom.

Respekter skilter på borettslagets eiendom.

7. BRANNSIKRING

Beboere er selv ansvarlig for å overholde brannforeskriftene i egen bolig. Alle hus skal ha røykvarsler i hver etasje, og brannslukningsutstyr. Det er beboernes ansvar å kontrollere at disse fungerer, dvs. å 'skifte batteri i røykvarsler og vedlikeholde brannslukningsutstyr.

8. UTVENDIGE FORANDRINGER

Det skal søkes styret skriftlig før det settes opp: terrasser, plattinger, gjerder, skillevegger, garasjer, boder, p'arabolantenner, markiser 01.

For små utearbeider og tiltak vil styret legge vekt på at den enkelte skal ha størst mulig grad av frihet til å utforme huslhage etter individuelle behov og ønsker.
Det er allikevel t alles interesse at borettslaget opprettholder et enhetlig preg. Dette også for å opprettholde verdien av vår egen bolig.

Ved andre større.årbeider som etter kommunenes regler også krever godkjenning fra bygningsmyndighetene, som f.eks der det foretas fasadeendringer (terrasser, innsetting av vinduer, bygging av bod og garasje 01.) skal det sendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger og underskrift av naboer.
Det enkelte beboer må selv besørge godkjenning fra bygningsmyndighetene, og kopi av denne godkjenningen må levers til styret før arbeidet settes i gang.

9. VEDLIKEHOLD

Hver andelseier plikter å varsle styret omgående dersom det oppdages skade, eller tilløp til skade, som borettslaget antas å være ansvarlig for utbedring av - for eks. skade som kan skrive seg fra lekkasje fra yttervegg. (Se ellers husleiekontraktenes bestemmelser om vedlikeholdsplikt, krf. Lov om husleieavtaler)

10. OVERHOLDELSE AV DISSE REGLENE

Det påligger den enkelte beboer å påse at disse reglene blir etterlevd.

Alle klager sendes styret skriftlig, og undertegnes.

11. GJENTATTE OVERTREDELSER

Gjentatte overtredelser av regelverket kvalifiserer til utkastelse.

ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Seterbråten borettslag

Mandag 06.05.2024 kl. 10:00
Digitalt møte

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Seterbråten Borettslag

Digitalt møte via Bonabo Min Side på usbl.no

Høringsperiode: 02.05.2024 kl. 10:00 - 05.05.2024 kl. 12:00

Avstemningsperiode: 06.05.2024 kl. 10:00 - 10.05.2024 kl. 10:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Endring av vedtektene

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 2 dager før mandag 06.05.2024 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Kr. 100.000,-

4. Endring av vedtektene

I vedtektene til borettslaget står det om maling av husene:

5-1 (8) Andelseierne er selv ansvarlig for utføring av vasking/ maling av boligens fasader. Forsømmer andelseier sitt vedlikeholdsansvar kan andelseier bli erstatningsansvarlig. Det understrekes at det er opp til den enkelte andelseier om arbeidet skal utføres av andelseier selv, eller ved styrets godkjenning av innleid hjelp til å utføre. Selve arbeidet skal i så henseende bekostes av den enkelte andelseier. Styret har det overordnede ansvar for planlegging og fastsettelse av tidsfrister, samt hvilken type maling som benyttes.

Forslag til vedtak: Forslag fra styret:
Setningen «Borettslaget kan på generalforsamling vedta at vasking/maling av alle husene skal gjøres samlet av eksternt firma.» legges til punkt 5-1 (8)

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Magnus Hansen
Styremedlem, Silje Thorkildson
Styremedlem, Muhammad Munir Hussain
Styremedlem, Osama Saad-Eldin A. Khalil
Styremedlem, Stig Einar Rygh-Johansen
Varamedlem, Helge Hasund
Varamedlem, Amir Alhassan

5.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Silje Thorkildson

5.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Muhammad Munir Hussain og Gulfer Zerlen

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Per Inge Larsgård og Yasmeen Amir

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap	668 439	789 273
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	5 468 271	5 236 872
Tilbakefŋring av avskrivning	95 406	95 406
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 680 887	-3 445 798
Endringer i andre langsiktige poster	-525 490	-2 007 314
B. ¡rets endring disponible midler	357 300	-120 834
C. Disponible midler	1 025 739	668 439
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 154 689	828 858
Kortsiktig gjeld	-128 950	-160 418
C. Disponible midler	1 025 739	668 439

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Seterbr³ten borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 175 995	4 422 455	4 425 000	3 960 000
Sum leieinntekt		4 175 995	4 422 455	4 425 000	3 960 000
Sum inntekt		4 175 995	4 422 455	4 425 000	3 960 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	14 100	14 000	14 000
Styrehonorar	2	100 000	99 999	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	95 406	95 406	95 000	95 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	238 423	224 745	213 000	275 000
Kommunale avgifter/renovasjon		721 393	608 465	675 000	790 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 488	20 175	21 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	346	0	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	20 185	592 142	182 000	87 000
Revisjonshonorar		6 265	5 863	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		118 906	115 555	119 000	125 000
Andre honorar		10 821	10 821	23 000	23 000
Kontorkostnad		3 442	0	0	4 000
TV/bredb³nd		283 915	298 886	290 000	300 000
Kontingent og gaver		15 000	15 000	15 000	15 000
Forsikring		327 807	289 612	328 000	353 000
Eiendomsskatt		89 443	17 878	18 000	90 000
Andre kostnader		3 722	5 943	9 000	7 000
Sum kostnad		2 069 661	2 414 589	2 113 000	2 306 000
Driftsresultat før IN		2 106 334	2 007 866	2 312 000	1 654 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		3 642 803	3 393 088	0	0
Driftsresultat etter IN		5 749 137	5 400 954	2 312 000	1 654 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 477	6 585	3 000	5 000
Rentekostnad		304 343	170 667	205 000	280 000
Netto finansposter		280 866	164 082	202 000	275 000
Årsresultat		5 468 271	5 236 872	2 110 000	1 379 000
Overført til/fra annen egenkapital		5 468 271	5 236 872	0	0
SUM OVERFØRINGER		5 468 271	5 236 872	0	0

Balanse 2023 Seterbråten borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	11 500 000	11 500 000
Bygninger	3	95 223 800	95 223 800
Andre fellesanlegg	3	230 089	325 496
Sum anleggsmidler		106 953 889	107 049 296
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 855	84 738
Forskuddsbetalte kostnader		226 506	209 034
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		900 329	535 086
Sum omløpsmidler		1 154 689	828 858
SUM EIENDELER		108 108 579	107 878 153

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		57 023 841	51 555 571
Sum opptjent egenkapital		57 023 841	51 555 571
Sum egenkapital	8	57 028 841	51 560 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 773 016	12 453 903
Borettsinnskudd		16 720 000	16 720 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	26 457 771	26 983 261
Sum langsiktig gjeld		50 950 787	56 157 164
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 498
Leverandørgjeld		93 578	86 713
Annen kortsiktig gjeld		35 372	66 208
Sum kortsiktig gjeld		128 950	160 418
Sum gjeld		51 079 737	56 317 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 108 579	107 878 153
Pantstillelser	10	50 950 787	56 157 164

Sted:_____ Dato:_____

Magnus Hansen
Styreleder

Muhammad Munir Hussain
Styremedlem

Stig Einar Rygh-Johansen
Styremedlem

Osama Saad-Eldin A. Khalil
Styremedlem

Silje Thorkildson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 310 000	2 190 000
3609 Leie parkering	3 060	3 060
3650 Innkrevde felleskostn. renter	304 174	171 220
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 558 761	2 058 176
Sum	4 175 995	4 422 455

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	99 999
Sum	114 100	114 099

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Lekeplass	Lekeplass 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 223 800	11 500 000	378 520	575 544
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 223 800	11 500 000	378 520	575 544
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	369 055	354 919
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	95 223 800	11 500 000	9 464	220 625
¡ rets avskrivninger :	0	0	37 852	57 554
Anskaffelses³ r :	2004	2004	2014	2017
Antatt levetid i ³ r :			10	10

Borettslaget best³ r av 50 andeler.
Eiendommer er oppført p³ g.nr 187, b.nr 219 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 25 375 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587504.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	107 030	94 189
6391 Snøm³ king/strøing/feiing	131 393	120 781
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	9 775
Sum	238 423	224 745

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens HMS, vedlikehold og andre lisense	20 488	20 175
Sum	20 488	20 175

Note 6 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nnjkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	346	0
Sum	346	0

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	6 166
6602 Vedlikehold VVS	8 371	110 866
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	3 546
6610 Andre vaktmestertjenester	6 920	15 632
6613 Vedlikehold grnjntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	4 894	71 549
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	291 694
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	53 718
6648 Vedlikehold dnjrer og porter	0	28 972
Sum	20 185	592 142

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 000	0	5 000
Sum innskutt egenkapital	5 000	0	5 000
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	51 555 571	5 468 270	57 023 841
Sum opptjent egenkapital	51 555 571	5 468 270	57 023 841
Sum egenkapital	51 560 571	5 468 270	57 028 841

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Form³ l:	Nybygg	Nybygg	Nybygg	nybygg	Nybygg
L³ nenummer:	11483758-30	11492364	11491755	11483758-40	11483758-50
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2005	2003	2003	2006	2006
Rentesats:	3.854 %	3.854 %	3.854 %	3.854 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	30.12.2030	30.06.2028	30.06.2028	30.12.2030	30.06.2031
Opprinnelig l³ nebelŋp:	10 800 000	27 000 000	21 600 000	12 600 000	18 000 000
L³ nesaldo 01.01:	2 461 396	4 488 664	3 505 509	190 690	1 807 644
Avdrag i perioden:	862 636	1 745 854	1 366 853	67 775	637 769
L³ nesaldo 31.12:	1 598 760	2 742 810	2 138 656	122 915	1 169 875
Saldo 5 ³ r frem i tid:	508 640	0	0	39 105	434 045
Andelssaldo 01.01:	2 384 418	4 518 832	3 470 523	9 420 163	7 189 325
Innbetalt IN i perioden:	628 944	1 098 130	861 379	50 390	478 470
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	305 807	873 241	672 468	1 015 771	775 516
Andelssaldo 31.12:	2 707 556	4 743 721	3 659 433	8 454 782	6 892 279
Sum pantegjeld for l³ n:	4 306 316	7 486 531	5 798 090	8 577 697	8 062 154

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11483758-30	1	117 722	117 722
	12	117 720	1 412 640
	1	68 383	68 383
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11483758-40	12	9 455	113 460
	1	9 452	9 452
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11483758-50	1	89 998	89 998
	12	89 990	1 079 880
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11491755	12	154 986	1 859 832
	1	154 979	154 979
	1	64 269	64 269
	1	59 581	59 581
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11492364	1	197 586	197 586
	12	197 584	2 371 008
	1	91 086	91 086
	1	83 134	83 134

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frŋr IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	34 230 787
Innskuddskapital	16 720 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	50 950 787
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	106 953 889

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 17 220 000.

Resultat og balanse med noter for Seterbråten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seterbråten borettslag

Styreleder	Magnus Hansen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Silje Thorkildson (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Stig Einar Rygh-Johansen (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Muhammad Munir Hussain (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Osama Saad-Eldin A. Khalil (sign.)	18.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Seterbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Seterbråten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 som

Penneo document key: O55Q8-P0IB1-D2NWV-F288Y-J2Q1N-CBXTZ

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: O55Q8-P0IB1-D2NWV-F288Y-J2Q1N-CBXTZ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-20 20:07:24 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: O55Q8-P0IB1-D2NWV-F288Y-J2Q1N-CBXTZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Seterbråten borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 10:00 - Digitalt møte

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Seterbråten borettslag- Digitalt møte.

Avstemningsperiode: 06.05.2024 kl. 10:00 - 10.05.2024 kl. 10:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
15 andeler avga stemme.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

4. Endring av vedtektene

I vedtektene til borettslaget står det om maling av husene:

5-1 (8) Andelseierne er selv ansvarlig for utføring av vasking/ maling av boligens fasader. Forsømmer andelseier sitt vedlikeholdsansvar kan andelseier bli erstatningsansvarlig. Det understrekes at det er opp til den enkelte andelseier om arbeidet skal utføres av andelseier selv, eller ved styrets godkjenning av innleid hjelp til å utføre. Selve arbeidet skal i så henseende bekostes av den enkelte andelseier. Styret har det overordnede ansvar for planlegging og fastsettelse av tidsfrister, samt hvilken type maling som benyttes.

Vedtak:

Forslag fra styret:
Setningen «Borettslaget kan på generalforsamling vedta at vasking/maling av alle husene skal gjøres samlet av eksternt firma.» legges til punkt 5-1 (8)

Blankt: 1
For: 10
Mot: 3
Forslaget vedtatt

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Silje Thorkildson for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Muhammad Munir Hussain for 2 år.

Valgt ble: Gulfer Zerlen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Per Inge Larsgård for 1 år.

Valgt ble: Yasmeen Amirfor 1 år.

Protokoll for Seterbråten borettslag

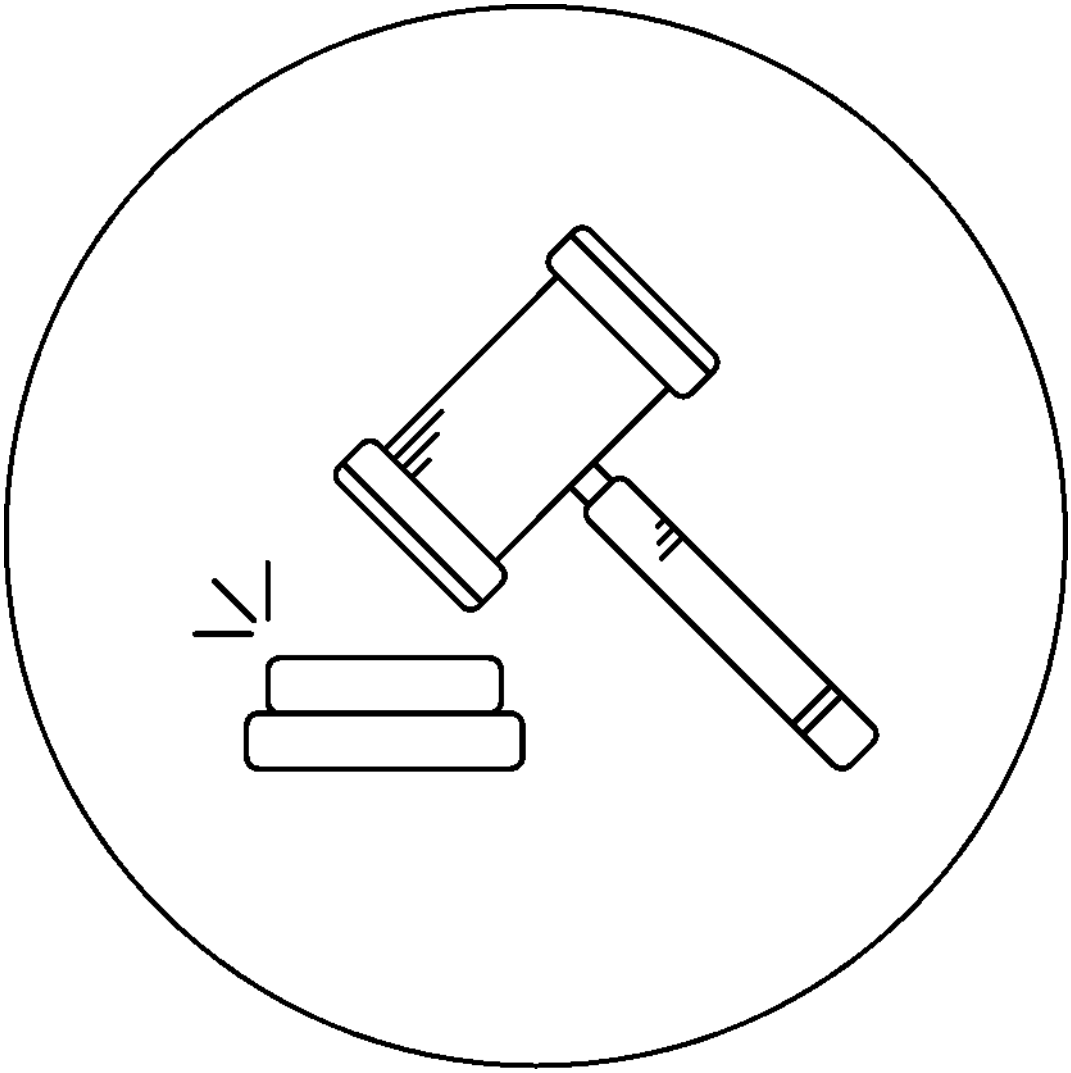
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anders Bårtveit (sign.)	17.06.2024
Protokollvitne	Magnus Hansen (sign.)	18.06.2024

ÅRSMØTE 2023

INNKALLING ÅRSMØTE 2023

Seterbråten borettslag
Onsdag 12.04.2023 kl. 18:00
Klubbhuset til Bjørndal IF



usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Seterbråten borettslag

Tid og sted: Onsdag 12.04.2023 kl. 18:00 - Klubbhuset til Bjørndal IF

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Solceller - takstein
- 4.2 Borettslag/sameie

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023
- 5.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100 000 ,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Solceller - takstein

Forslag fra Luc Dreyfus - gjelder bruk av solceller formet som takstein. Disse avviker i form og farge til eksisterende takstein men er mye "penere" enn store sorte paneler som står "oppå" taket.

Forslag til vedtak: (fra Luc Dreyfus) Beboere kan selv velge form og farge på "takstein-solpanel" i borettslaget. Disse monteres og vedlikeholdes for egen kost og ansvar.

Styrets innstilling: Styret har vært dialog med USBL rundt det med solceller. Dette ble nedstemt på en tidligere generalforsamling. Det nye i dette forslaget er at det ikke er paneler som skal monteres på eksisterende tak, men utskifting av selve taksteinen.

Borettslaget er ansvarlige for taket og takkonstruksjonen. USBL anbefaler at det avklares i vedtektene hvem som er ansvarlig ved evt. feil på taket eller konstruksjon som følge tiltaket. Det vil også være spørsmål knyttet til den tekniske installasjonen samt utførelse, forsikringspremien og ansvar for borettslaget kan gi økte kostnader for borettslaget.

Garantier, og oppfølging dersom beboer flytter gir uklarhet om borettslagets ansvar. Det er også andre uklarheter rundt dette som om denne forandringen av huset takfasade krever søknad/ godkjenning av kommunen. Det er også usikkert om styret har mandat til å inngå individuelle avtaler denne typen per i dag. Dette forslaget vil uansett ikke være tilstrekkelig for å kunne montere et solcelleanlegg med takstein, siden et slikt tiltak vil kreve inngrep i bygningskroppen for å montere.

Styrets anbefaling: Det er knyttet usikkerhet til eventuelle konsekvenser for borettslaget på kort og lang sikt. Dette blant annet på bakgrunn av risiko for ansvarsfordeling ved skade på

takkonstruksjon, på den tekniske installasjon, samt eventuelle

økte kostnader for borettslaget for forsikringer av bygningsmassen.

Det anbefales ikke at forslaget tas til følge på det nåværende

tidspunkt.

4.2 Borettslag/ sameie

Forslag til vedtak: (fra Luc Dreyfus)Styret skal jobbe for at Seterbråten borettslag går over til å bli sameie. Fordeler og ulemper skal presenteres på neste generalforsamling og evt. bli stemt over.

Styrets innstilling: Styret ser ingen umiddelbare fordeler ved å gjøre om organisasjonsformen fra et Borettslag til Sameie. Prosessen vil være omfattende,ta lang tid og medføre ekstra kostnader. En eventuell omgjøring vil lede til mer arbeid for den enkelte beboer for inngåelse av avtaler og økte kostnader da den enkelte ikke ville kunne få så gode avtaler som et borettslag.

En forandring av nåværende organisasjonsform fra borettslag til sameie krever to generalforsamlinger med to tredels flertall, innløsning av all fellesgjeld og etablering av et vel for felles arealer.

Vi har innhentet mer informasjon fra USBL som oppgir at det i dag er små forskjeller mellom det å eie en andel i et borettslag eller en seksjon i et eierseksjonssameie og en eiers rettigheter og plikter som henholdsvis andelseier og seksjonseier.

Utgangspunktet for begge er at flere personer går sammen om å eie og forvalte en eiendom i felleskap med hver sin eierandel knyttet opp mot bruksrett til en særlig bolig.

Et borettslag er et uansvarlig selskap og er egentlig bare en forenklet variant av et aksjeselskap. Den enkelte andelseier eier gjennom sin andel en ideell andel av borettslagets bygninger, eventuell tomt og øvrige eiendeler og formue.

Et eierseksjonssameie er, som det ligger i navnet, et rent sameie.

I et sameie eier en sin seksjon. Seksjonen er normalt definert fra innsiden av ytterveggen av boligen, mens tak, bygningskroppen og utearealene etc. eies i fellesskap.

Den enkelte sameier/seksjonseier eier således en ideell andel av sameiets bygninger, eventuell tomt og øvrige eiendeler og formue.

LÅNEOPPTAK, ANSVAR FOR GJELD OG FELLESKOSTNADER

Et borettslag kan ta opp lån med sikkerhet i eiendommen (fellesgjeld)

I et boligsameie kan eiendommen ikke pantsettes under ett. Dette fører til borettslag normalt har bedre betingelser på lån enn boligsameier. Boligsameier kan ta opp lån med sikkerhet i hver enkelt seksjon, men i praksis er dette vanskelig blant annet fordi den enkelte seksjonseier i ulik grad har belånt sin seksjon.

Dersom borettslaget ikke skulle kunne betjene denne gjelden eller for øvrig ikke betale sine regninger vil borettslaget kunne slås konkurs og/eller tvangsselges, men dets andelseiere vil ikke kunne holdes ansvarlig for den del av gjelden som ikke dekkes ved tvangssalget.

Hvis boligsameie ikke betaler sine regninger kan en kreditor kreve hver enkel sameier for dennes ideelle andel av regningen (etter sameiebrøk). Eller sagt på en annen måte kan man bare kreves for sin "egen del" av regningen, ikke for de andres.

UTLEIE

I boligsameier står eierne fritt til å leie ut sin seksjon. I borettslag kan styret nekte eieren å leie ut hvis eieren ikke har bodd i leiligheten i ett av de to siste årene eller har særlig grunner til å leie ut.

OPPLØSNING AV BORETTSLAG M.V.

Reglene om oppløsning av borettslag finnes i lov om borettslag (brl) kapittel 11

Istedenfor å oppløse borettslaget kan andelseierne under visse vilkår velge å dele borettslaget. Reglene for dette finnes i borettslagsloven kap 10.

I tillegg kan et borettslag velge å selge ut mindre deler av bebyggelsen (med eventuell tomt) til sine andelseiere dersom dette er hensiktsmessig.

Den praktiske gjennomføringen kan ofte både tid og kostnadskrevende.

VEDTAK OM OPPLØSNING

Vedtak om oppløsning krever vedtak på to påfølgende generalforsamlinger hvor av den ene må være ordinær generalforsamling. Flertallskravet er 2/3 flertall, jfr brl § 11-1

Det kreves i tillegg samtykke fra tredjeperson som har vedtektsveto.

Slikt samtykke kan ikke nektes dersom tredjepersons "rettigheter" videreføres. Dette innebærer i tilfelle at forkjøpsrett og klausuleringsbestemmelser så som aldersvilkår og/eller prisreguleringsbestemmelser videreføres.

HOVEDREGEL - NATURALDELING - EIERFORMER

I borettslag er hovedregelen at dersom et borettslag oppløses skal delingen mellom andelseierne finne sted ved naturaldeling.

Slik naturaldeling innebærer at borettslaget blir seksjonert og den enkelte andelseier blir tildelt en seksjon i det nye sameiet som etableres. Dersom dette er faktisk og rettslig mulig kan bygninger og eventuelt eiendom (dersom denne er eiet av borettslaget) også deles mellom andelseierne slik at hver andelseier har eiendomsrett til sin bolig (og eventuell tomt).

Det siste alternativet er kun aktuelt for borettslag som består

av eneboliger e.l boliger i det eierseksjonsloven bestemmer at det ikke er anledning til å etablere eiendomsrett til kun deler av en bygning. Sagt med andre ord må enhver bolig som består av mer enn en bruksenhet (bolig) eies av sameierne i felleskap og den enkelte har da en eksklusiv bruksrett til sin bolig (tilsvarende borettslag).

Før slik deling kan finne sted må borettslagets dekke alle sine forpliktelser i form av gjeld og ubetalte fakturaer og krav.

I praksis må enten (eventuelle) felleslån innfris ved nye låneopptak fra den enkelte seksjonseier/eneeier eller så må lånet/ene deles etter samtykke fra långiver og tinglyses på det enkelte grunnboksblad. Arbeidet med å innhente samtykke fm långiver og deretter foreta deling av lån er ofte tid og kostnadskrevende.

Styrets innstilling er at det ikke gjøres forandringer og vi beholder nåværende organisasjonsform som et borettslag.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Magnus Hansen
Styremedlem, Silje Thorkildson
Styremedlem, Muhammad Munir Hussain
Styremedlem, Osama Saad-Eldin A. Khalil
Styremedlem, Christel Brurås-Leine
Varamedlem, Helge Hasund
Varamedlem, Stig Einar Rygh-Johansen

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Silje Thorkildson

Styremedlem, Osama Saad-Eldin A. Khalil

Styremedlem, Stig Einar Rygh-Johansen

Forslag til vedtak:

Styremedlem, Silje Thorkildson

Styremedlem, Osama Saad-Eldin A. Khalil

Styremedlem, Stig Einar Rygh-Johansen

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Christel Brurås-Leine
Varamedlem, Helge Hasund

Forslag til vedtak: Varamedlem, Christel Brurås-Leine
Varamedlem, Helge Hasund

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

5.5 Valg av valgkomite

Borretslaget har per i dag ingen valkomitee

Forslag til vedtak: Styret ber de som ønsker å bidra i valgkomiteen om å melde seg.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	789 273	414 429
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	5 236 872	5 785 671
Tilbakefŋring av avskrivning	95 406	95 406
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 445 798	-2 127 510
Endringer i andre langsiktige poster	-2 007 314	-3 378 723
B. ¡ rets endring disponible midler	-120 834	374 845
C. Disponible midler	668 439	789 273
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	84 738	73 889
Forskuddsbetalte forsikr.premie	80 850	71 295
Andre forskuddsbet. kostnader	128 184	131 030
Bank IN betalinger	2 071	965
Andre bankinnskudd	1 601	1 590
Driftskonto	531 414	671 742
Leverandŋrer	-86 713	-73 617
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Mellomregning finansieringsforetak	-64 137	-86 264
IN konto betalinger	-2 071	-965
Forskudd / overdekning	-7 498	-393
Disponible midler	668 439	789 273

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Seterbr³ten borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 422 455	4 313 125	4 450 000	4 425 000
Sum leieinntekt		4 422 455	4 313 125	4 450 000	4 425 000
Sum inntekt		4 422 455	4 313 125	4 450 000	4 425 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	14 100	14 000	14 000
Styrehonorar	2	99 999	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	95 406	95 406	95 000	95 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	224 745	196 957	215 000	213 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	608 465	584 055	625 000	675 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	20 175	20 175	20 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	30 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	592 142	43 926	372 000	182 000
Revisjonshonorar		5 863	5 681	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		115 555	111 432	116 000	119 000
Andre honorar	8	10 821	10 435	23 000	23 000
TV/bredb³nd		298 886	296 378	305 000	290 000
Kontingent og gaver		15 000	15 000	15 001	15 000
Forsikring		289 612	263 607	290 000	328 000
Eiendomsskatt		17 878	9 239	10 000	18 000
Andre kostnader	9	5 943	659	9 000	9 000
Sum kostnad		2 414 589	1 767 051	2 245 001	2 113 000
Driftsresultat før IN		2 007 866	2 546 075	2 204 999	2 312 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		3 393 088	3 378 723	0	0
Driftsresultat etter IN		5 400 954	5 924 797	2 204 999	2 312 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 585	51	3 000	3 000
Rentekostnad		170 667	139 177	110 000	205 000
Netto finansposter		164 082	139 126	107 000	202 000
Årsresultat		5 236 872	5 785 671	2 097 999	2 110 000
Overført til/fra annen egenkapital		5 236 872	5 785 671	0	0
SUM OVERFØRINGER		5 236 872	5 785 671	0	0

Balanse 2022 Seterbr³ten borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	11 500 000	11 500 000
Bygninger	3	95 223 800	95 223 800
Andre fellesanlegg	3	325 496	420 902
Sum anleggsmidler		107 049 296	107 144 702
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		84 738	73 889
Forskuddsbetalte kostnader		209 034	202 325
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ende bank		535 086	674 297
Sum omløpsmidler		828 858	950 512
SUM EIENDELER		107 878 153	108 095 214

Balanse 2022 Seterbr³ten borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		51 555 571	46 318 699
Sum opptjent egenkapital		51 555 571	46 318 699
Sum egenkapital	10	51 560 571	46 323 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	12 453 903	15 899 701
Borettsinnskudd		16 720 000	16 720 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	26 983 261	28 990 575
Sum langsiktig gjeld		56 157 164	61 610 276
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 498	393
Leverandørgjeld		86 713	73 617
Skyldig off. myndigheter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	12	66 208	87 229
Sum kortsiktig gjeld		160 418	161 239
Sum gjeld		56 317 582	61 771 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 878 153	108 095 214
Pantstillelser	13	56 157 164	61 610 276

Sted:_____ Dato:_____

Magnus Hansen
Styreleder

Muhammad Munir Hussain
Styremedlem

Christel Brur³ s-Leine
Styremedlem

Osama Saad-Eldin A. Khalil
Styremedlem

Silje Thorkildson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 190 000	2 040 000
3609 Leie parkering	3 060	1 530
3650 Innkrevde felleskostn. renter	171 220	123 723
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 058 176	2 147 872
Sum	4 422 455	4 313 125

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	99 999	100 000
Sum	114 099	114 100

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Lekeplass	Lekeplass 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 223 800	11 500 000	378 520	575 544
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 223 800	11 500 000	378 520	575 544
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	331 204	297 364
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	95 223 800	11 500 000	47 316	278 180
¡ rets avskrivninger :	0	0	37 852	57 554
Anskaffelses³ r :	2004	2004	2014	2017
Antatt levetid i ³ r :			10	10

Borettslaget best³ r av 50 andeler.
Eiendommer er oppført p³ g.nr 187 , b.nr 219 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 25 375 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587504.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	94 189	90 829
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	120 781	106 128
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 775	0
Sum	224 745	196 957

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	608 465	584 055
Sum	608 465	584 055

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	20 175	20 175
Sum	20 175	20 175

Konto 6420: Bevar HMS og Bevar Vedlikehold.

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	6 166	0
6602 Vedlikehold VVS	110 866	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	3 546	0
6610 Andre vaktmestertjenester	15 632	12 199
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	71 549	12 182
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	291 694	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	995
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	53 718	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	28 972	18 550
Sum	592 142	43 926

Konto 6602: Vedlikehold av kum.
Konto 6610: Deponering av avfall.
Konto 6621: Ventilasjon.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfnjrer	10 821	10 435
Sum	10 821	10 435

Konto 6714: Tilleggsavtale for IN.

Note 9 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Mnjter, div. styret	1 216	0
7720 Generalforsamling/¡ rsmnjte	1 180	0
7770 Betalingskostnader	149	72
7773 Omkostninger innkreving	3 533	569
7795 Husleietap	-136	18
Sum	5 943	659

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 000	0	5 000
Sum innskutt egenkapital	5 000	0	5 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	46 318 699	5 236 872	51 555 571
Sum opptjent egenkapital	46 318 699	5 236 872	51 555 571
Sum egenkapital	46 323 699	5 236 872	51 560 571

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Form³ l:	Nybygg	Nybygg	Nybygg	nybygg	Nybygg
L³ nenummer:	11483758-30	11492364	11491755	11483758-40	11483758-50
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2005	2003	2003	2006	2006
Rentesats:	1.729 %	1.729 %	1.729 %	1.729 %	1.729 %
Beregnet innfridd:	30.12.2030	30.06.2028	30.06.2028	30.12.2030	30.06.2031
Opprinnelig l³ nebelŋp:	10 800 000	27 000 000	21 600 000	12 600 000	18 000 000
L³ nesaldo 01.01:	3 048 008	5 829 906	4 554 896	236 080	2 230 811
Avdrag i perioden:	586 612	1 341 242	1 049 387	45 390	423 167
L³ nesaldo 31.12:	2 461 396	4 488 664	3 505 509	190 690	1 807 644
Saldo 5 ³ r frem i tid:	978 593	432 885	338 070	75 814	789 042
Andelssaldo 01.01:	2 369 556	4 748 589	3 637 827	10 472 577	7 762 026
Innbetalt IN i perioden:	272 631	495 989	389 056	21 784	206 314
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	257 768	725 747	556 360	1 074 198	779 015
Andelssaldo 31.12:	2 384 418	4 518 832	3 470 523	9 420 163	7 189 325
Sum pantegjeld for l³ n:	4 845 814	9 007 496	6 976 032	9 610 853	8 996 969

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11483758-30	1	132 470	132 470
	17	132 468	2 251 956
	1	76 950	76 950
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11483758-40	17	10 594	180 098
	1	10 591	10 591
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11483758-50	1	100 433	100 433
	17	100 424	1 707 208
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11491755	17	186 473	3 170 041
	1	186 464	186 464
	1	77 325	77 325
	1	71 686	71 686
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11492364	1	237 728	237 728
	17	237 725	4 041 325
	1	109 591	109 591
	1	100 023	100 023

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	64 137	86 264
2997 IN konto betalinger	2 071	965
Sum	66 208	87 229

Konto 2985: Klare Finans AS.
Konto 2997: Motkonto til bankkonto for IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2022
Bokfrt langsiktig gjeld	39 437 164
Innskuddskapital	16 720 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	56 157 164
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	107 049 296

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 17 220 000.

Resultat og balanse med noter for Seterbråten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seterbråten borettslag

Styreleder	Magnus Hansen (sign.)	03.03.2023
Styremedlem	Muhammad Munir Hussain (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Osama Saad-Eldin A. Khalil (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Christel Brurås-Leine (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Silje Thorkildson (sign.)	27.02.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Seterbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 6. mars 2023
KPMG AS

Gunnar Sotnakk
Statsautorisert revisor

FULLMAKT

Fylles ut hvis du ikke har anledning til å møte og ønsker at en annen person skal stemme på dine vegne. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____(må fylles ut)

Eier av andel/ seksjon: _____(må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____(må fylles ut)

E-postadresse: _____(må fylles ut)

Telefonnummer: _____(må fylles ut)

Fødselsdato: _____(må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/ årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Notater

Usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder
  fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.
Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post post@klarefinans.no.
Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no
Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Seterbråten borettslag onsdag 12.04.2023 kl. 18:00 - Klubbhuset til Bjørndal IF.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 6
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Solceller - takstein

Forslag: Beboere kan selv velge form og farge på "takstein-solpanel" i borettslaget. Disse monteres og vedlikeholdes for egen kost og ansvar.

Vedtak:
Forslaget ikke vedtatt.

4.2 Borettslag/sameie

Forslag: Styret skal jobbe for at Seterbråten borettslag går over til å bli sameie. Fordeler og ulemper skal presenteres på neste generalforsamling og evt. bli stemt over.

Vedtak:
Forslaget ikke vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Styreleder Magnus Hansen var ikke på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Silje Thorkildson for2 år.

Valgt ble: Osama Saad-Eldin A. Khalil for 2 år.

Valgt ble: Stig Einar Rygh-Johansen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Amir Alhassan for 1 år.

Valgt ble: Helge Hasund for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

Vedtak:
Valgt ble: Styremedlem som evt. ønsker å møte.

5.5 Valg av valgkomite

Borrettslaget har per i dag ingen valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Ingen.

Protokoll for Seterbråten borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Bårtveit (sign.)	12.04.2023
Protokollvitne	Magnus Hansen (sign.)	13.04.2023

BYGGESAKSDOKUMENTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

CM-NOR AS
Industriveien 33
1337 SANDVIKA

Dato: 01 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200105272 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lars Arne Bø	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SETERBRÅTEN FELT B11-3	Eiendom:	187/219
Tiltakshaver:	CM-NOR AS	Adresse:	Industriveien 33, 1337 SANDVIKA
Søker:	CM-NOR AS	Adresse:	Industriveien 33, 1337 SANDVIKA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter oppføring av kjedehus med fire boenheter av hustype A. Tiltaket har et areal på 632,4 m² BRA. Tiltaket er 1 av 17 kjedehus i felt B11-3, Seterbråten, Bjørndal. Bebyggelsen er organisert i kjeder fra 2 til 5 hus med mellomliggende carporter. Kjedehusene finnes i 2 varianter hvor alle husene i en kjede er av type A eller B.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr.1, 2, 3, 4 og 5, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 29.01.2002, utomhusplan, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Originale kontrollplaner, ansvarsretter, utomhusplaner og andre dokumenter følger hus 1 og 2 saksnr 200105221.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av kjedehus med fire boenheter av hustype A. Tiltaket har et areal på 632,4 m² BRA. Tiltaket er 1 av 17 kjedehus i felt B11-3, Seterbråten, Bjørndal. Bebyggelsen er

organisert i kjeder fra 2 til 5 hus med mellomliggende carporter. Kjedehusene finnes i 2 varianter hvor alle husene i en kjede er av type A eller B.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S- 2990 stadfestet 31.08.88. I Byutviklingkomiteens vedtak sak 256/2001 - 24.10.2001 ble det vedtatt mindre vesentlige endring av reguleringsbestemmelser (paragraf 3 nytt pkt. a2) samt bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser (1-8).

Byggetomten:

Atkomst, vann- og avløp er ordnet.

Estetisk vurdering:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming. Når det gjelder fargevalg skal fargeplan godkjennes av Plan- og bygningsetaten før endelig fargevalg gjøres på Seterbråten felt B 11-3 Bjørndalen.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes for hver enkelt av de 4 enhetene hvor den første enheten defineres som endeseksjonen mot sør med cote + 172.15. De påfølgende tre seksjonen har alle sokkelhøyde C +172.15.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Kjedehusene må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatte høydeplasseringer. Påvisning med høydeplassering skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen. Ved anmodning om påvisning må koordinater, beregnet av ansvarlig foretak for oppmålingsteknisk prosjektering, sendes Plan- og bygningsetaten.

Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:

Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:

Det vises til godkjent avfallsplan datert 18.09.2001

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsetting

Ansvar

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Eli F. Aubert
Seksjonsleder

Lars Arne Bø
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver
VAV v/sentralarkivet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Konsmo Fabrikker AS
Helle
4525 KONSMO

16 NOV. 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200105272-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SETERBRÅTEN FELT B11	Eiendom:	187/219
Tiltakshaver:	Konsmo Fabrikker AS	Adresse:	Helle, 4525 KONSMO
Søker:	Konsmo Fabrikker AS	Adresse:	Helle, 4525 KONSMO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SETERBRÅTEN FELT B11-3 (HUS 41 – 44)

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 1.11.2005.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt jfr.saksnr:200202396.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
- Det må bekreftes at søknaden om opparbeidelse hovedatkomst vei med saksnr:200112319 er i orden.
- Det må redegjøre om utomhusanlegget er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Det må dokumenteres at avkjørselen er bygd i samsvar med godkjent avkjørselsplan .

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Bjørn Rune Vemer
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

kopi til saksnr. 200105272

12

10 JAN. 2007

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rambøll Norge AS v/ Tore Nesje-Haugli
Løkkegata 9
2615 LILLEHAMMER

Dato: - 9 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202396-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SETERBRÅTEN, BJØRNDAL	Eiendom:	187/219
Tiltakshaver:	Konsmo fabrikker AS v/ Frank Hestås	Adresse:	Helle, 4525 KONSMO
Søker:	Rambøll Norge AS v/ Tore Nesje-Haugli	Adresse:	Løkkegata 9, 2615 LILLEHAMMER
Tiltakstype:	Ledningsanlegg	Tiltaksart:	Oppføring av VA-ledningsanlegg utenfor egen eiendom

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 18.4.2002 med senere tillegg, tillatelse til skifte av ansvarlig foretak av 20.1.2004.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Konsmo fabrikker AS v/ Frank Hestås, Helle, 4525 KONSMO
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Pb 4753, 0506 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

KOPI

Rambøll Norge AS
Løkkegate 9
2615 LILLEHAMMER

Dato: 27 FEB. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200105272-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SETERBRÅTEN FELT B11	Eiendom:	187/219
Tiltakshaver:	Konsmo Fabrikker AS	Adresse:	Helle, 4525 KONSMO ,
Søker:	Rambøll Norge AS	Adresse:	Løkkegate 9, 2615 LILLEHAMMER
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SETERBRÅTEN FELT B11-3 (THORN DØNHAUGS VEI) SEKSJONSNR. 41-44

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
avdelingsenhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art		Innlevert
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

~~1~~	V	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92							
~~3~~	V	18		33		48		63		78		93							
~~4~~	V	19		34		49		64		79		94							
~~5~~	V	20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

App. 1/2 -02 Igangs. 1/2 -02 Tatt i bruk: 1 .

Dig. byggelinje

Godkj. 1/2 -02 Igangs. 1/2 -02 i 1 -

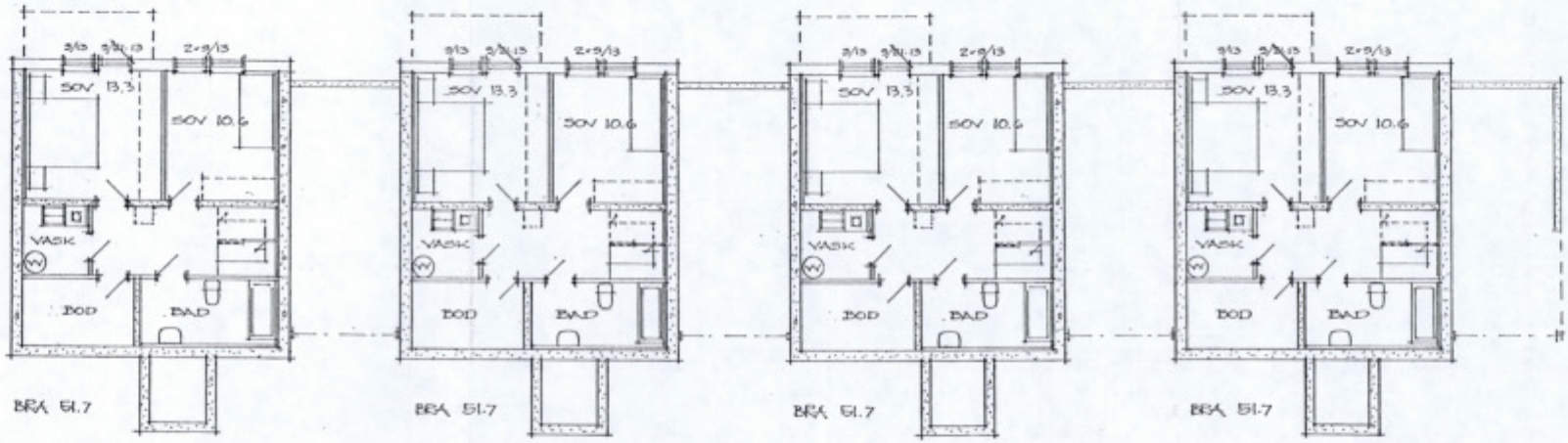
Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

101 144
HUS 44

101 143
HUS 43

101 142
HUS 42

101 141
HUS 41



UNDERETASJE

TYPE A.

1

Reg	Ant	Revideringen avser	Sign	Dato

CM-ANEBYHUS

Ordre nr. 101144, 101143, 101142, 101141. Byggherre: CM-NOR AS

Eiendomsbetegnelse: SETERBRÅTEN

Innhold: UNDERETASJE. HUS 44,43,42,41.

Hustyp: EBI : 56x4 nr. 8860-7 dat. 27.04.01.

Skala: 1:100

Vegg: T165

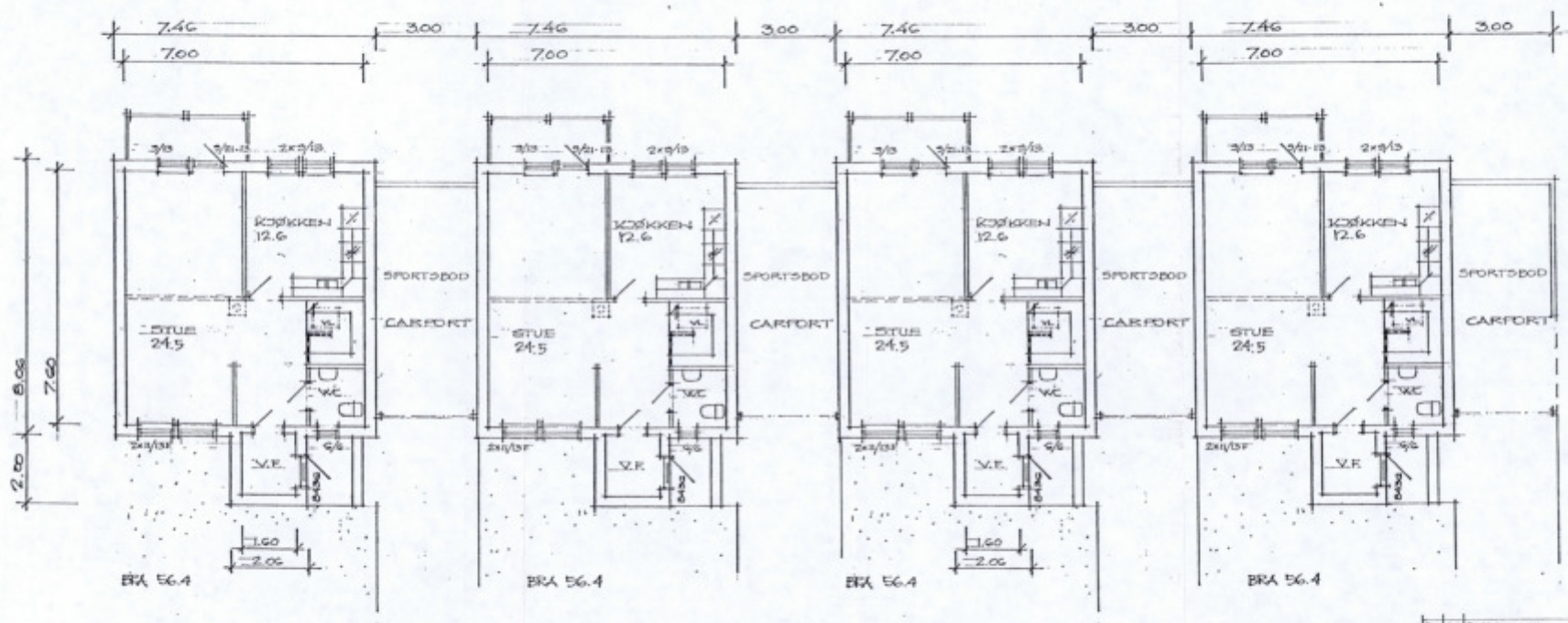
Tegningsnr.: 101144.43.42.41-1

101 144
HUS 44

101 143
HUS 43

101 142
HUS 42

101 141
HUS 41



1- ETASJE

TYPE A.

2

Reg	Ant	Rettelsingen avser	Sign	Datum

CM-ANEBY HUS
CM-ANEBY AS Industriveien 15, 1395 Sandvika
TLF.: 67 80 57 10 www.cm-hus.no

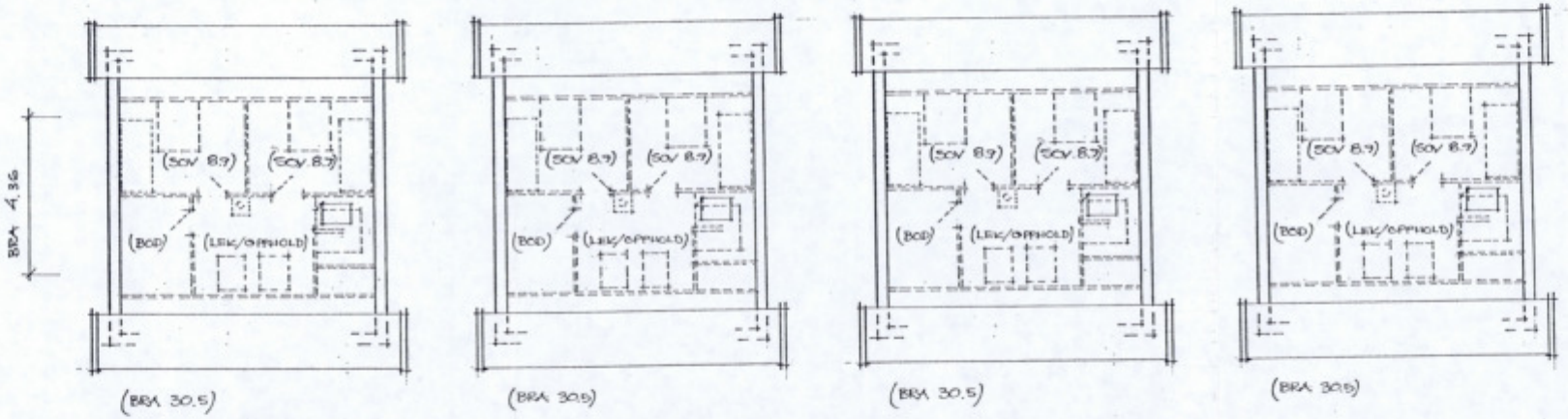
Ordre nr. 101144, 101143, 101142, 101141	Byggherre CM-NOR AS		
Eiendomsbetegnelse SETERBRÅTEN			
Innhold 1-ETASJE. HUS 44, 43, 42, 41.			
Hustyp EPI: 56x4	M 5660-7	dato 27.04.01	
Rissl av:	Skala 1:100	Vegg TIGS	Tegningsnr 101144.43-42.41-0

101 144
HUS 44

101 143
HUS 43

101 142
HUS 42

101 141
HUS 41



LOFTETASJE (UINNREDET)

TYPE A.

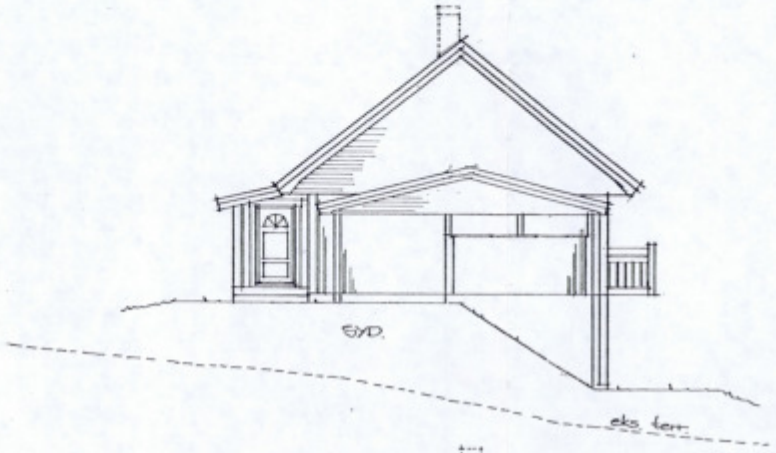
3

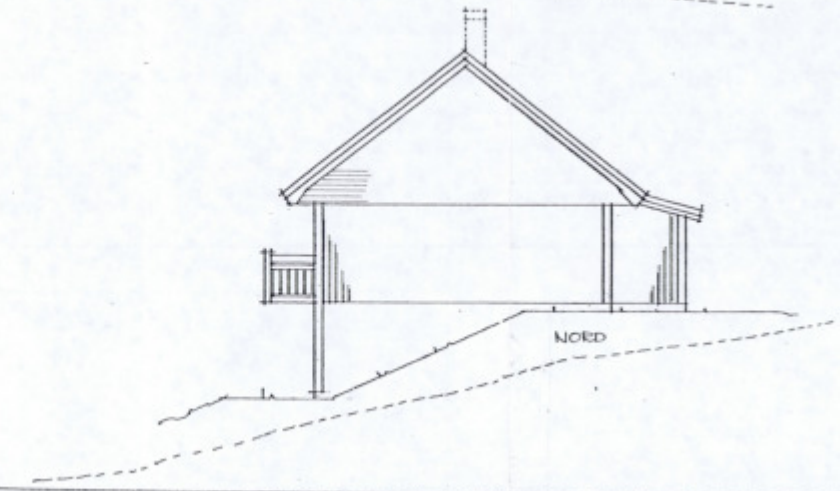
Beg	Ant	Revisjonen avser	Sign	Datum

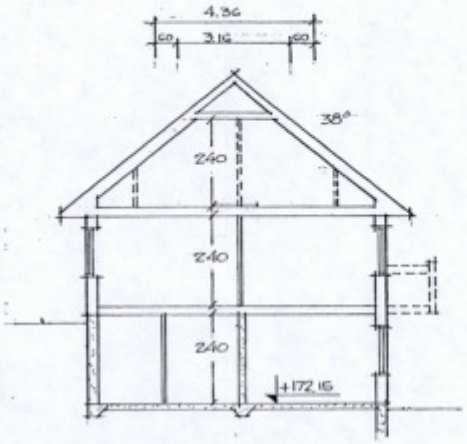
CM-ANEBYHUS
CONSTRUCTION MANAGEMENT NOR AS
CM-ANEBY A/S, Industriveien 33, 1337 Rud-Ika.
TH.: 67 80 57 10 www.cm-hus.no

Ordre nr: 101 144, 101 143, 101 142, 101 141.	Byggherre: CM-NOR AS
Fastighetsbeteckning: SETERBRÅTEN	
Innehåll: LOFTETASJE. HUS 41, 43, 42, 41.	
Plottstyp: EB1: EG×4	nr: 5860-7 dat: 27.04.01
Filref nr:	Skala: 1:100
Vägg: TIGS	Ritningsnr: 101 144-43-42-41-2

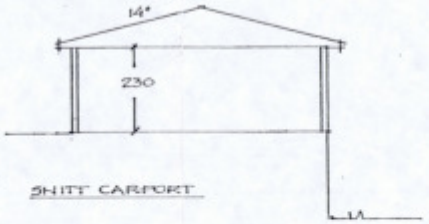
TYPE A.







SNITT



SNITT CARPORT

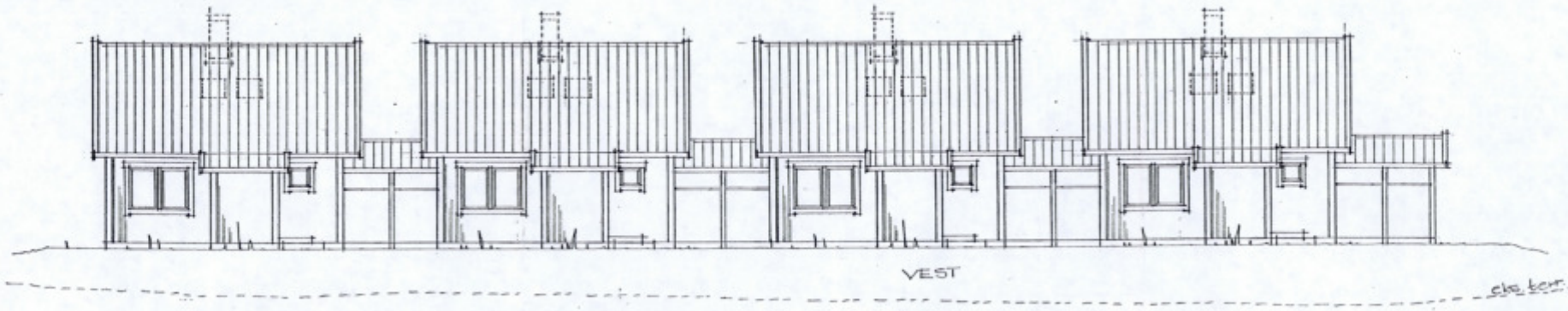
4

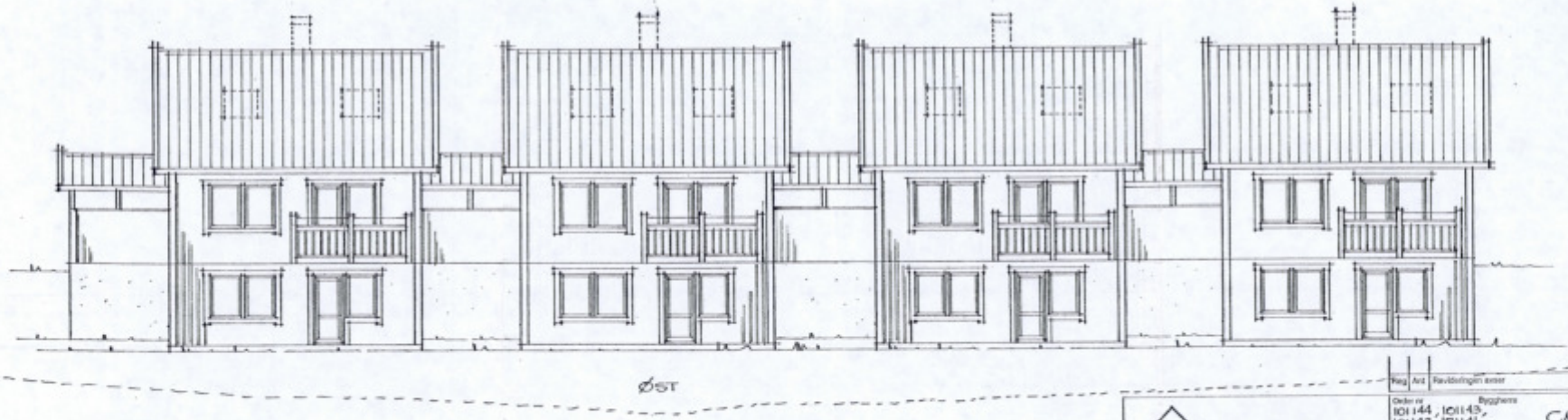
Reg	Ant	Revideringen avser	Sign	Datum

CM-ANEBYHUS

CM-ANEBY A/S Industriveien 11, 1357 Rud-Ski.
Tlf.: 67 80 57 10 www.cm-hus.no

Ordre nr. 101144, 101143, 101142, 101141	Byggherre CM-NOR AS
Fastighetsbeteckning	SETERBRÅTEN.
Innehåll	FASADER-SNITT. HUS 44,43,42,41.
Hustyp	EB1: 56 x 4 " 5860-7 dg 27.04.01.
Vägg	T165
Ritningsnr.	101144-43-42-41-4
Ritad av	
Skala	1:100





TYPE A.

5

Reg.	Ant.	Revideringen omfatter	Sign	Datum

CM-ANEBYHUS
CONSTRUCTION MANAGEMENT NORAS
CM-ANEBY A/S Industriveien 33, 1337 Sandvika
TEL: 67 80 57 10 www.cm-bas.no

Ordre nr. 101144, 101143, 101142, 101141.	Byggherre CM-NOR AS
Eiendomsbetegnelse SETERBRÅTEN.	
Innhold FASADER	HUS 44, 43, 42, 41.
Hustyp EBN: 56×4	Nr 5860-7 Dato 27.04.01.
Rissl av:	Skala 1:100
Vegg TIGS	Rissignum 101144-43-42-41-3

Konsulent Claes A. Suphammer
Krusebyveien 64
1540 VESTBY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.04.2024
	200913186 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Riseng	

Adresse:	THORN DØNHAUGS VEI 94-100	Eiendom:	187/219/0/0
Tiltakshaver:	Lisa Sanderse Bourne	Søker:	Konsulent Claes A. Suphammer
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Avslag på søknad om ferdigattest – Thorn Dønhaugs vei 94-100

Dette brevet gjelder sak 200913185, 200913186, 200913188, 200913198, 200913199, 200913200.

Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om ferdigattest for fasadeendring, som vi mottok 08.03.2024.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal utstede ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon, som blant annet viser at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen, og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

Tiltaket er ikke utført i tråd med tillatelsen

For at et tiltak skal kunne få ferdigattest, må det være utført i tråd med tillatelsen. Det vil si at det ikke kan være gjort søknadspliktige endringer av tiltaket, uten at disse er godkjent av kommunen. Kommunen kan gi ferdigattest selv om det foreligger bagatellmessige overtredelser, men kommunen kan ikke frafalle krav om endringstillatelse.

Tiltaket dere har søkt om ferdigattest for er ikke utført i tråd med tillatelsen. I innsendt dokumentasjon til ferdigattest redegjør dere for at kun deler av tiltaket er gjennomført i henhold til tillatelsen gitt i 2010.

Dere må derfor enten endre på tiltaket, slik at det blir i tråd med tillatelsen, eller dere må søke om, og få innvilget, en endring av tillatelsen før tiltaket kan avsluttes med ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Vilkårene for ferdigattest er ikke oppfylt og Plan- og bygningsetaten avslår derfor søknaden om ferdigattest.

Hva skjer videre?

Dere må søke om ferdigattest på nytt

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Når dere har endret på tiltaket i tråd med tillatelsen eller fått innvilget endring av tillatelsen må dere sende oss en ny og komplett søknad om ferdigattest.

Dersom dere ikke søker om ferdigattest, vil vi varsle pålegg om ferdigstilling. Dette er fordi ferdigattesten fungerer som en bekreftelse på at tiltaket er utført i henhold til tillatelsen og at tiltaket har blitt avsluttet på lovlig måte.

Eventuell ny søknad

For å kunne vurdere eventuell endringssøknad og ferdigattest trenger vi flere opplysninger.

1. Det må innhentes ansvarlig foretak
- Omsøkte tiltak er ikke en fritids- eller enebolig, og det er derfor ikke anledning til å søke ansvar som selvbygger. Vi ber om at det innhentes ansvarlig firma i søknaden.

2. Oppdaterte tegninger
- Innsendte tegninger inneholder kun beskrivelser av endringene. For å vurdere endringene ber vi dere sende inn oppdaterte tegninger som viser tiltaket.

Klagefristen er tre uker

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

Lovgrunnlag

- Krav om at tiltak skal avsluttes med ferdigattest er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 første ledd
- Krav som må oppfylles for at tiltaket skal få ferdigattest er hjemlet i pbl. § 21-10 første og andre ledd og SAK10 § 8.1
- Muligheten og vilkår for midlertidig brukstillatelse er hjemlet i pbl. § 21-10 tredje ledd og SAK10 § 8.1
- Kommunens plikt til å pålegge ferdigstillelse er hjemlet i pbl. § 21-10 tredje ledd

Vennlig hilsen

Marte Riseng - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
SETERBRÅTEN BORETTSLAG, Postboks 313, 1401 SKI

REGULERING

Oslo

25601

Seterbråten Felt B11-3, Bjørndal. Vedtatt mindre vesenlig reguleringsendring og bebyggelses-plan.

25601 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 200000540

Vedtaksdato: 24.10.2001
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2990, 054000

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Endrede reguleringsbestemmelser for S-2990, 31.8.88, Seterbråten felt B11-3, Bjørndal
Gnr. 187 bnr. 219

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for offentlig bygging (barnehage)
- byggeområde for allmennyttig formål (bygning for trossamfunn)
- offentlig trafikkområde (vei, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- felles avkjørsel
- friområde (turvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.

a. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse på feltene kan det bygges frittliggende eneboliger i inntil 2 et. + underetasje der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det. Maks utnyttelsesgrad er u=0,40, inkludert garasje. Husene kan ligge i nabogrensen. Utnyttelsesgraden beregnes av netto tomt.

Nytt a2 skal lyde:

a2. Felt B11-3 skal bebygges med boliger bygget sammen med carport/ garasje (kjedehus). Feltet skal ha maks %TU= 32 %. %TU skal beregnes av feltet samlet.
Boligene kan være i inntil 3 etasjer. Den øverste etasje skal være i takkonstruksjonen. For bygninger i 3 etasjer inkludert underetasje er maks. gesimshøyde 5,2 m over gjennomsnitt planert terreng. For bygninger i 3 etasjer på flatt terreng er maks. gesimshøyde 6,7 m over gjennomsnitt planert terreng.

b. Felt B 14 skal ha maks netto utnyttelsesgrad u=0,35, inkludert garasje. Utnyttelsesgraden beregnes av netto tomt.
c. Felt B-11-1.
   På feltet kan det innpasses grendehus eller andre anlegg tilhørende boligområdet.
d. Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.
e. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Når parkeringen legges til den enkelte bolig, skal det i tillegg anlegges ekstra gjesteparkeringsplasser i størrelsesorden 5 pr. 20 boligenheter.

§ 4. Byggeområde for allmennyttig formål
Bygging av trossamfunn.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje med utnyttelsesgrad u=0,2.

§ 5. Byggeområde for offentlig bygning:
Barnehage. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje med en utnyttelsesgrad u=0,2.
Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 bilplasser for besøkende innenfor tomtens begrensning.

§ 6. Felles avkjørsel.
Skal være felles for gnr 187 bnr 16, 17 og del av bnr 7. Gnr 187 bnr 16 vestlige del gis rett til adkomst i 4 m bredde over gnr 187 bnr 177 langs denne nordvestlige grense.

§ 7. Fellesbestemmelser.
Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan i mål 1:1000.
Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold, bebyggelsens høyder, tomtedeling, gjerdelinjer mot private veier og fartsdempende tiltak. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon også i anleggstiden.
Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

Utfyllende bestemmelser til bebyggelsesplan for:Seterbråten felt B11-3 Bjørndal
Gnr. 187 bnr. 219

§ 1. Avgrensning
Det området bebyggelsesplanen omfatter er vist med plangrense på bebyggelsesplankart merket tegning nr. ØIP- 2001-03, datert 21.05.2001.

§ 2. Utnyttelse
Innenfor planområdet kan det oppføres 50 boliger sammenkjedet med carport/ garasje, med tilhørende anlegg som vist på bebyggelsesplankartet.

§ 3. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres i henhold til plankartets angivelse av byggelinje. Vindfang og balkonger kan forskyves, men ikke utvides.
Kotenivå gulv laveste etasje er angitt på plankartet. Justeringer på inntil +/- 0,5m i høyde kan vurderes tillatt i forbindelse med rammetillatelse.
Høyeste tillatte gesimshøyde er 6,2 m over endelig gulvnivå laveste etasje. Høyeste tillatte gesimshøyde over planert terreng skal være som i tilhørende vedtatt mindre vesentlig endring.

§ 4. Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal ha saltak med ensartet takvinkel med helling på inntil 40 grader.
Det tillates ikke takoppløft eller arker. Takvinduer tillates.
Carport/ garasje kan ha flatere takvinkel enn boligen og tillates delvis innredet til sportsbod.
Fasader skal kles med trepanel. Taket skal tekkes med stein.
Boligenes hovedetasje (stue/ kjøkken) skal ha gjennomlys fra minimum to fasader.
Før byggearbeidene tillates igangsatt skal det godkjennes fargeplan for bebyggelsen.
Utvidelsesmulighet
Boligenes utvidelsesmulighet ligger i innredning av rom i takkonstruksjonen (3. etasje).
Det tillates ikke tilbygg.

§ 5. Utomhusarealer
Innenfor område merket "naturterreng" på plankartet skal terreng ikke endres. Trær skal bevares og suppleres med stedegen trevegetasjon.
Terreng og vegetasjon som i utomhusplanen er vist bevart skal avmerkes og beskyttes mot inngrep i anleggsperioden.
Forstøtningsmurer skal i materialbruk og form tilpasses landskapet.
Sandlekeplasser utstyrt med minimum sandkasse og lekeutstyr skal opparbeides maks. 50 meter fra hver bolig innenfor områdene merket "lek/opphold".
Det skal opparbeides gangstier/trapper i arealene mot friområdet i øst. Disse er vist med prinsipplassering på kartet.
Parkeringsareal skal omkranses av trær og busker. I friareal øst for offentlig vei langs bebyggelsen til Seterbråten gård skal det plantes stedegen tre- og buskvegetasjon.

§ 6. Atkomst og parkering
Kjøreatkomst til boligene skal være via intern kjørevei som vist på plankartet.
Parkering skal anordnes etter normens minimum med 2,4 plasser, med 1 plass i carport ved den enkelte bolig, 1 plass i innkjøringsareal for den enkelte bolig, samt minimum 0,4 plasser pr. bolig som felles parkeringsplasser som vist på bebyggelsesplankartet.

§ 7. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes en plan for den ubebygde delen av planområdet i M 1:500 eller 1:200. Planen skal redegjøre for: eksisterende og framtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, samt forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.
Planen skal også vise terreng og vegetasjon som skal bevares samt redegjørelse for beskyttelsestiltak, hovedtrekk i beplantning, samt opparbeidelse og utrustning av lekeplasser, kjøreveier, gangstier og parkeringsareal.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

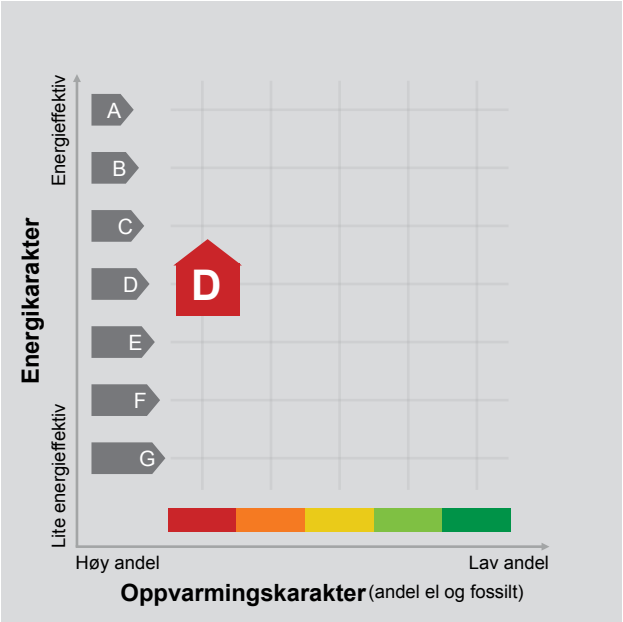
§ 8. Rekkefølgebestemmelse

Før hus 16 på bebyggelsesplankartet gis igangsettingstillatelse, skal eksisterende høyspentlinje være fjernet/ flyttet i samråd med kraftlinjens eier.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Thorn Dønhaugs vei 100
Postnummer	1271
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	187
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81745471
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40186
Dato	17.10.2024



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.

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 innetemperaturen
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)

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Thorn Dønhaugs vei 100
Andelsnr. 44 Orgnr. 982067243 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0649

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Adnan Nabi
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 26 74 86
E-post: adnan.nabi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater