SKANSEN TERRASSE 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Energimerke
Opplysninger fra forretningsfører
Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 24.02.2021.pdf
Generalforsamling 2024
Årsprotokoll
Vedtekter
Husordningsregler
Ferdigattest
Arealbekreftelse
Formuesverdi
Reguleringskart
V130279.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

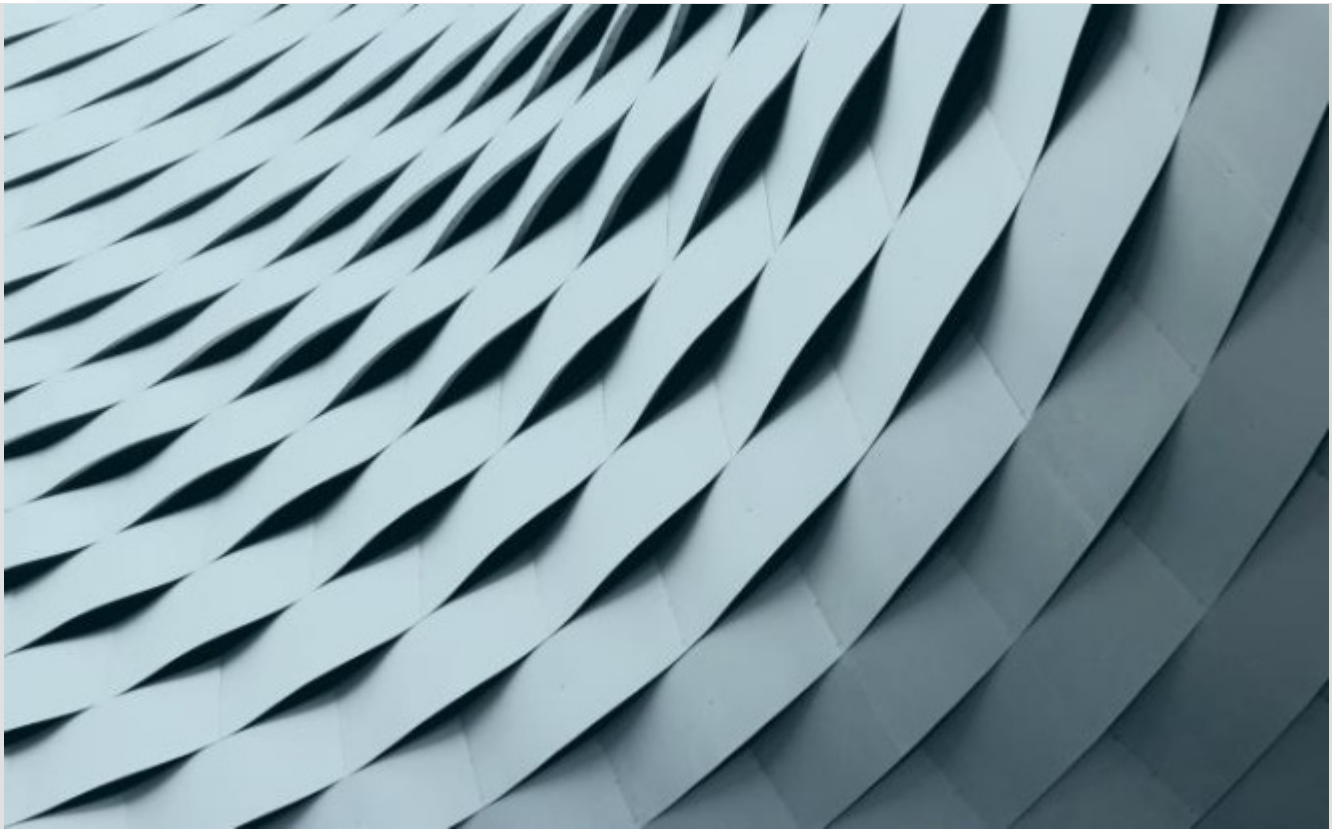
Boligbygg med flere boenheter

Skansen terrasse 11, 1062 OSLO

OSLO kommune

gnr. 109, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1228 **Referansenummer:** XU9087

Autorisert foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

BYGGEMÅTE:
Terrasseblokk over 5 etasjeplan og kjeller oppført i 1981. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader forblendet med spekkmurt teglstein og fasadeplater, samt trepanel ved balkong partier. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltbelegg.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Bad: 2,27m
Stue: 2,40m
Kjøkken: 2,35m
Soverom: 2,40m

BOD:
Leilighetend disponerer en bod i samme etasje, målt til 3,4kvm, samt en i kjeller, målt til 3,9kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Produsert i 2012.

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2012.

Utgang fra stue til balkong på 15,5kvm. Flislagt dekke og rekkverk av stål og glass. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 106cm.

Utgang fra kjøkken til innglasset balkong med et gulvareal på 10,9kvm. Støpt dekke og rekkverk av stål og glass. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 105cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt noe spiler.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og panel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ukjent alder på bad. Eier opplyser om at badet er pusset opp før de flyttet inn i 2015. Vurderingen av badet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist.
Veggene har fliser. Taket har panel. Downlights i himling.
Gulv: Fliser på betong
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk.
For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen
Målested: Bak dusjsonen
Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier)
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ukjent.
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Frittstående komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvstående toalett og servant med profilerte fronter. Fliser på gulv. Tapetserte vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Kobber og plast.

Stoppekraner: Plassert i fordelerskap på wc. Stoppekranene er ikke funksjonstestet da sitter hardt fast.

Type rør: Plast.

Type ventilasjon: Naturlig.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

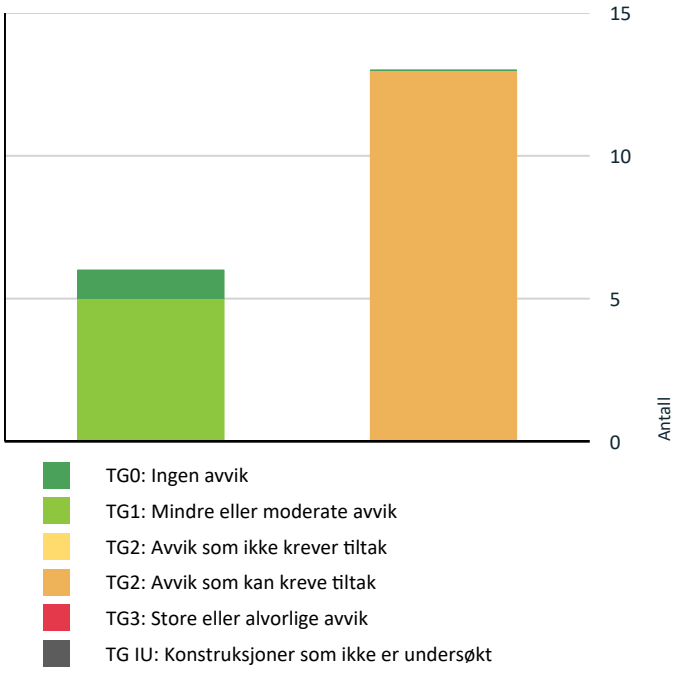
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Punkt 1: Vanntilførselsrørene (kobber) er ikke tettet med tettemuffer i overgang til fordelerskap. Med dette vil det kunne bli en vannlekkasje i skjult konstruksjon ved en eventuell lekkasje på rør-i-rørene.

Punkt 2: Dette gjelder for kobberrørene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for flisene. Forventet tid før utskifting av fliser er ca 20 år

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Punkt 1: Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Punkt 3: Selv om det hulrom under flis, kan flisen likevell sitte tilstrekkelig uten behov for utbedring. Det legges til at Norsk Standard ikke setter krav til at innvendige fliser må sitte 100%, men de skal sitte tilstrekkelig. Flisene er ikke løse og er vurdert til å sitte tilstrekkelig.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Produsert i 2012.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2012.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 15,5kvm. Flislagt dekke og rekkverk av stål og glass. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 106cm.

Utgang fra kjøkken til innglasset balkong med et gulvareal på 10,9kvm. Støpt dekke og rekkverk av stål og glass. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 105cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt noe spiler.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og panel.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Tilstandsrapport

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 18mm
Retningsavvik er målt til ca. 20mm
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på bad. Eier opplyser om at badet er pusset opp før de flyttet inn i 2015. Vurderingen av badet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for flisene. Forventet tid før utskifting av fliser er ca 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke avdekket skader eller lignende som tilsier at flisene må/bør byttes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende. Det er tilnærmet flatt fall på gulv mot sluk.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Punkt 1: Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Punkt 3: Selv om det hulrom under flis, kan flisen likevell sitte tilstrekkelig uten behov for utbedring. Det legges til at Norsk Standard ikke setter krav til at innvendige fliser må sitte 100%, men de skal sitte tilstrekkelig. Flisene er ikke løse og er vurdert til å sitte tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
- Løst klosett må festes.

En drensspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende lufttilførsel kan kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte under baderomsdøren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen
Målested: Bak dusjsonen
Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier)
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ukjent.
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Frittstående komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Oppvaskkum av stål.

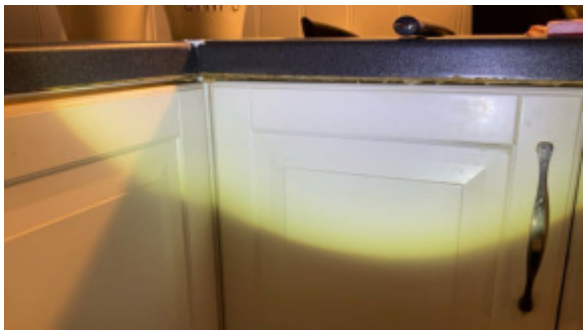
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.







3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og servant med profilerte fronter. Fliser på gulv. Tapetserte vegger.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber og plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stoppekraner: Plassert i fordelerskap på wc. Stoppekranene er ikke funksjonstestet da sitter hardt fast.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Punkt 1: Vanntilførselsrørene (kobber) er ikke tettet med tettemuffer i overgang til fordelerskap. Med dette vil det kunne bli en vannlekkasje i skjult konstruksjon ved en eventuell lekkasje på rør-i-rørene.

Punkt 2: Dette gjelder for kobberrørene.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Type rør: Plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Tilstandsrapport

Lukt fra avløpssystem:
Det er registrert unormal lukt fra sluk på badet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig.
Avtrekk: Mekanisk på wc og bad.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Nei

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 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

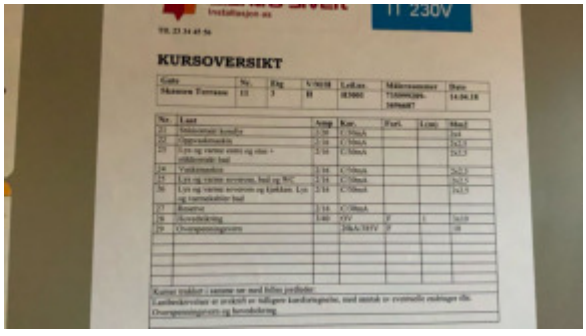
Inntak og sikringsskap

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 På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.





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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Tilstandsrapport

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

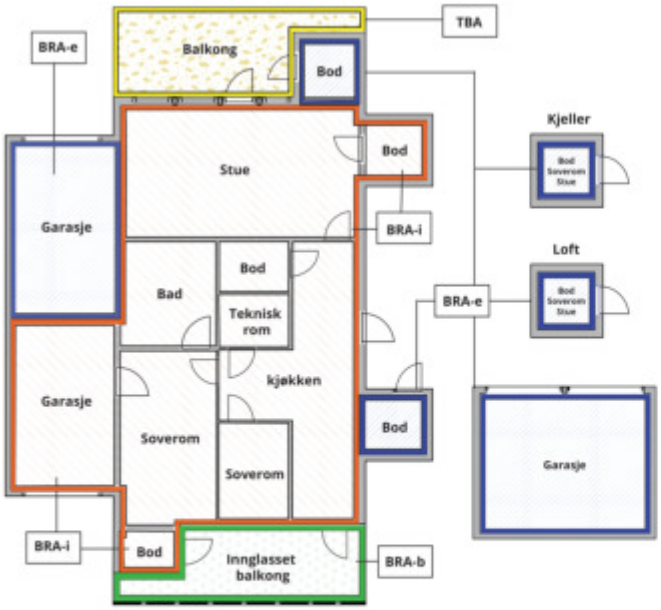
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	90	3	13	106	16
Kjellerbod		4		4	
SUM	**90**	**7**	**13**		**16**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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)**
Boligbygg med flere boenheter	90	13

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	109	43		0	36946.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skansen terrasse 11

Hjemmelshaver

Muhammad Usman og Nafisa Tariq

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er særdeles barnevennlig og attraktiv, med nærhet til barnehager, skoler og populære turområder, samt kort vei til busstopp, T-bane, matbutikk og lekeplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Om tomten

Fellstomten er pent opparbeidet med store plenarealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 355 243	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres.

Forutsetninger

Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316250045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nafisa Tariq	Muhammad Usman

Gateadresse
Skansen terrasse 11

Poststed	Postnr
Oslo	1062

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: storebrand

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 316250045

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

Svar: Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avtale 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 faglært

Beskrivelse: Glassert balkong i 2023

Arbeid utført av: Lumen

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

☑ 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

Document reference: 316250045

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: 316250045

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 316250045

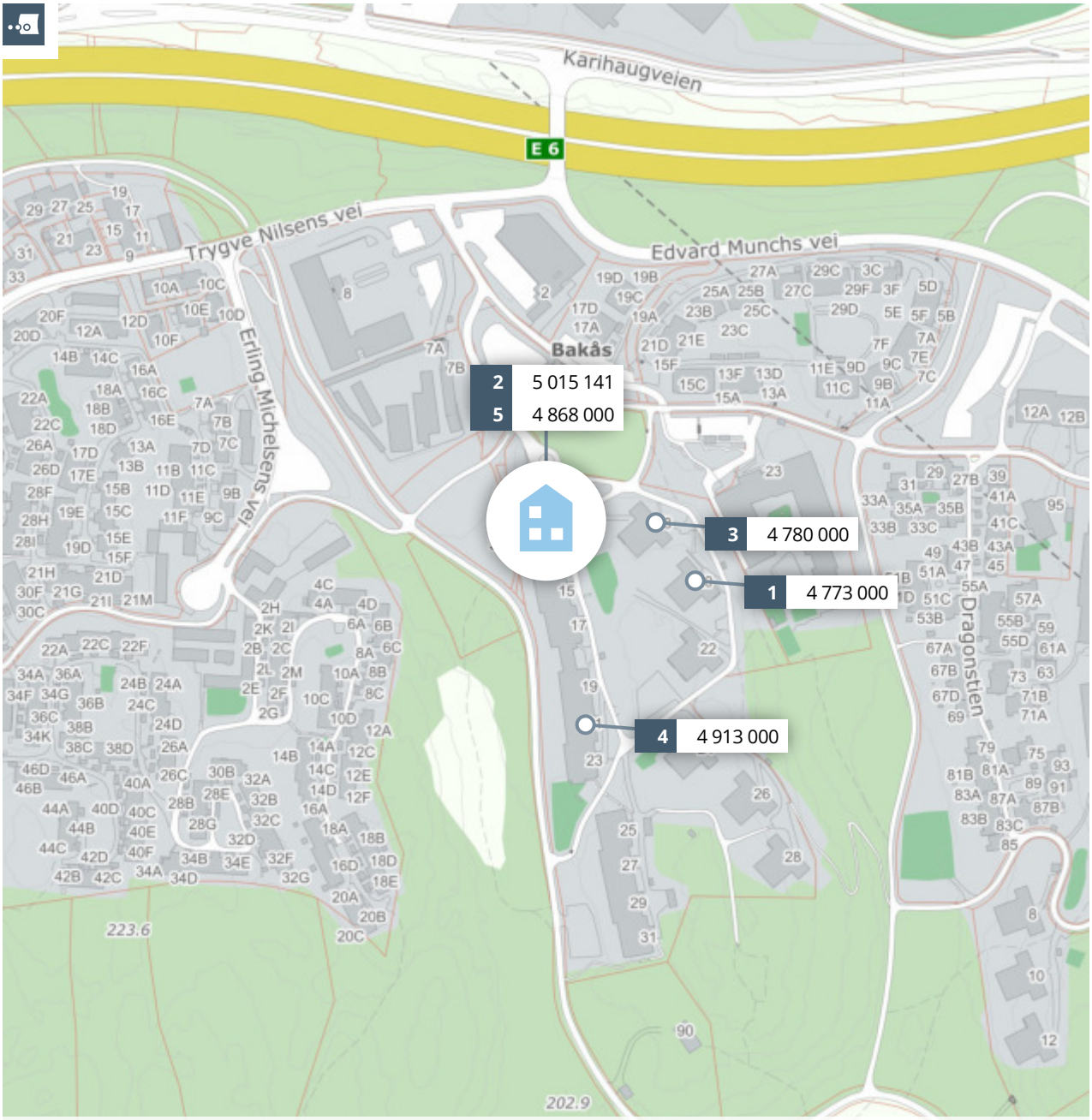
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nafisa Tariq	dcbce8182606e29522d158 61cd879b001670807e	04.04.2025 07:52:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Muhammad Usman	bd8f9cdaa0cb739c6f93a73 566a5142f7ee142cf	04.04.2025 08:00:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 316250045

- 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



Meglers verdivurdering

SKANSEN TERRASSE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren den 13.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Noman Afzal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skansen terrasse 11, 1062 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1982

GNR 109 BNR 43 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKANSEN

Verdivurdert til

4 500 000

500 000	5 000 000	55 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	90 m²
BRA	90 m²
Byggeår	1982

Fellesutgifter	7 331
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skansen terrasse 20 83 m²	1982	2. etg	2 sov	25.08.2023	4 400 000	**4 300 000**	473 000	4 773 000	**57 506**
2	Skansen terrasse 11 96 m²	1982	1. etg	2 sov	11.01.2024	4 400 000	**4 500 000**	515 141	5 015 141	**52 241**
3	Skansen terrasse 18 92 m²	1981	2. etg	3 sov	24.08.2023	4 350 000	**4 300 000**	480 000	4 780 000	**51 957**
4	Skansen terrasse 21 95 m²	1982	- etg	3 sov	20.03.2023	4 190 000	**4 400 000**	513 000	4 913 000	**51 716**
5	Skansen terrasse 11 108 m²	1981	1. etg	4 sov	08.11.2024	4 200 000	**4 320 000**	548 000	4 868 000	**42 702**

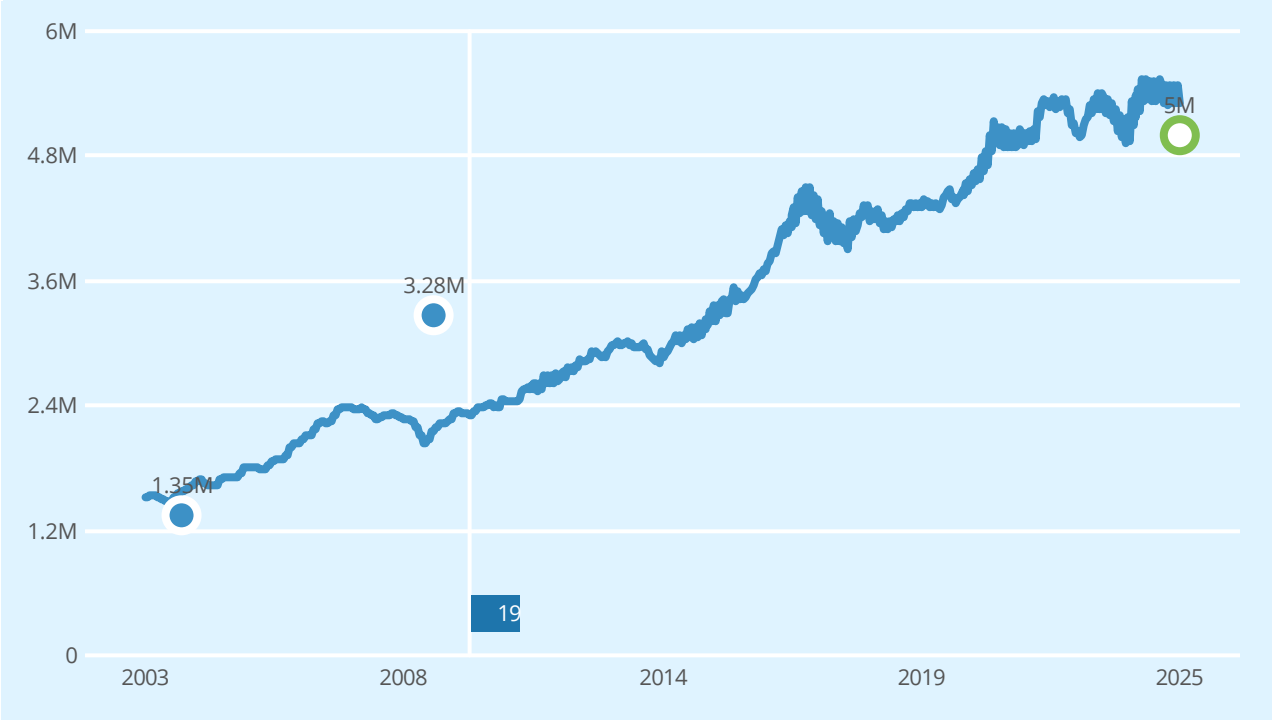
Boligen har blitt oppgradert siden kjøp i 2015. Alle overflater er behandlet siden kjøp. Nye gulv, malte vegger etc. Vedlikeholdt kjøkken og bad. God standard og ligger fint til i 3 etasje med balkong som er innglasset.

Garasjeplass i lukket garasjeanlegg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Blokk
+12 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.04.2015	13.04.2015	06.07.2015	2 400 000	2 910 000	365 000	3 275 000	20
01.07.2004	01.07.2004		-	1 210 000	143 248	1 353 248	

20 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i SKANSEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

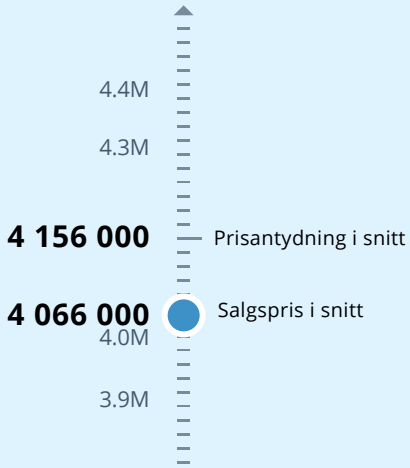


Annonsene har i snitt ligget ute i

76
dager

Leiligheter solgt i SKANSEN grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

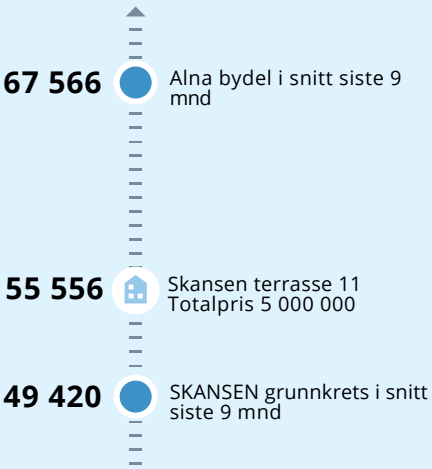


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

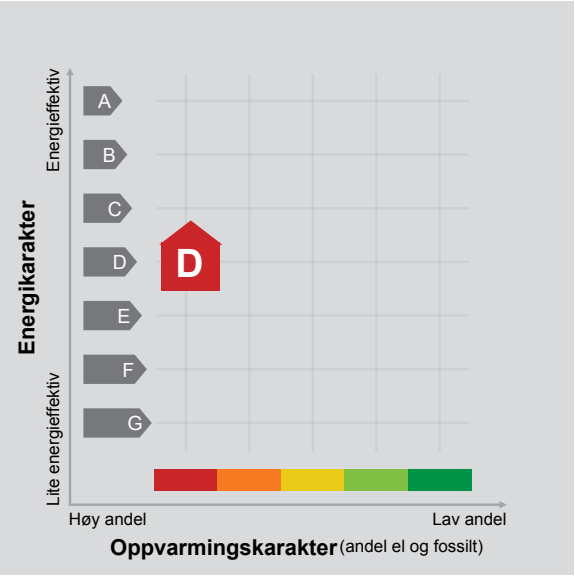
for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Skansen terrasse 11
Postnummer	1062
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80859643
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-98827
Dato	28.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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.enova.no/energimerking.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skansen terrasse 11	80859643	H0203	0	0	86

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	91 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	218 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.3.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	72,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,9 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	17,0 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	139,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 111 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 539 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 111 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 111 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 111 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvartal
v/Noman Afzal

Ordre 8406670 436/3001 28.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.03.2025.

Boligselskap:	436 Skansen Borettslag
Organisasjonsnr:	947.853.627
Andelseier:	Nafisa Tariq Muhammad Usman
Leieobjektnr:	3001
Adresse:	Skansen Terrasse 11, 1062 OSLO
Andelsnummer:	86
Borettsinnskudd:	kr 132.900,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8079339.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret har utbarbeidet en egen dyreholderklæring for borettslaget og som skal fylles ut sammen med godkjenning av ny andelseier hvis ny eier bringer med seg hund eller katt. Ihh. til styret melding skal denne erklæringen ligge under som en klar forutsetning for godkjenning av ny andelseier.
- Borettslaget leier ut ekstra boder dersom disse er ledige. Beboerne må ta kontakt med styrets leder.
- Navnskilt til postkasse og ringetablå skal bestilles hos styret, slik at man får enhetlige skilt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* HUS602-11437163 6	A	1.060.651,-	2 år 9 md.	2	Flyt	4,64%
* OBOS04-98208032895	A	114.928.997,-	26 år 9 md.	12	Flyt	5,40%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.331,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.991,-
Overvåkingsanlegg	105,-
Trappevask	116,-
Kabel-tv	119,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	196,-	26.918,-	6.886,-	495.100,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HUS602-11437163 6	4.558,-	154,-
*	OBOS04-98208032895	488.086,-	2.881,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 496.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 31.12.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie tlf.22 86 54 88 ev. pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Håkon Sørhus Skansen Terrasse 13, 1062 OSLO, e-post: hsorhus1@gmail.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Velkommen til ekstraordinært årsmøte

COVID-19
På grunn av omstendighetene i forbindelse med Korona virus vil årets årsmøte avholdes digitalt.
Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.
Andelseiere kommer til å få en sms når generalforsamlingen har startet **den 24 februar** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Skansen Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **24.02.21**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **27.02.21**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog/ skriftlig deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:
For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.
Årsmøtet åpnes 24.02.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, **siste dato for avstemming er 27.02.21.**

436 Skansen Borettslag

Leilighetsnummer :_____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.
Eksempel:

Stemmer:	*For*	***X***	*Mot*	

Godkjenning av møteinnkalling

Stemmer:	For		Mot	

Godkjenning av protokollvitner Erik Vollen og Lena Sæterli

Stemmer:	For		Mot	

Rammelån på kr. 20 mill knyttet til rehabilitering av garasjeanlegget

Stemmer:	For		Mot	

Skjemaet sendes til styret innen 27.02.21 (gjerne før) til: styret@skanbo.no
Skjemaet i utfylt stand kan også legges i Styrets postkasse innen fristen, lørdag 27. februar 2021, slik at din deltagelse blir registrert.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Skansen Borettslag
avholdes onsdag 24.02.2021 kl. 18:00 via VIBBO sin digitale løsning (vibbo.no).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Rammelån på kr. 20 mill knyttet til rehabilitering av garasjeanlegget
Flertallskrav simpelt flertall.

Oslo 18.02.2020
I styret for Skansen Borettslag

Geir Hasse Hofsæth Håkon Sørhus Frode Holter Merete Persheim Kari Sætre

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

SAK TIL BESLUTNING PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

På styremøtet mandag 8. februar 2021 ble det gjort et vedtak om å innkalle til ekstraordinært årsmøte.

For å fullføre rehabiliteringen av garasjene trengs det en opplåning. Styret innstiller på et rammelån kr 20 mill. Opplåningen er øremerket dette formålet. Ikke benyttet del av rammelånet føres tilbake.

Første del av rehabiliteringen nærmer seg fullføring, og da er ca. 40% av arealet ferdigstilt. I begynnelsen av mars fortsetter rehabiliteringen under nr. 17-15 og nr. 13-11. Hele anlegget forventes fullført til slutten av juni eller begynnelsen av juli.

Den 21. februar vil borettslaget ha betalt fakturaer for til sammen kr 10.345.613,-, som er blitt betalt med oppsparte beløp på borettslagets sparekonto og de siste kr 5 mill. av rammelånet (kr 45 mill.) for rehabilitering i borettslaget.

Dersom skadeomfanget i fortsettelsen blir like stort kan det forventes at totalbeløpet havner på rundt kr 25 mill., men entreprenøren mener at ervervet kunnskap om betongen og armeringen hittil i prosjektet tilsier at det påfølgende arbeidet kan utføres annerledes og mer målrettet.

I beløpet - kr 10.345.613 - inngår 10 Endringsmeldinger som følge av at skadene i gulvet/taket har vært mye mer omfattende enn først antatt. Den utvidete befaringen i august 2020 ga et varsel til borettslaget: garasjene vil bli stengt dersom ikke en umiddelbar rehabilitering ble besluttet og deretter iverksatt. Den 17. august 2020 gjorde styret sin beslutning om rehabilitering av garasjene. Styret fikk forhandlet en gunstig avtale med Viking Entreprenør AS, og prisingen fra balkongrehabiliteringen ble videreført til garasjerehabiliteringen, som ble kontraktfestet forsommeren 2019. (Garasjerehabiliteringen styres av 2019-priser, som anslagsvis er 3-5% lavere enn dagens priser for arbeidstimer, materialer, innleiet utstyr, kompetanse. Med 2019-prising har borettslaget spart ca. kr 800.000).

Styret har fortløpende orientert om rehabiliteringsarbeidet, ved oppslag på oppslagstavlene og ved gjengivelse på hjemmesiden om de oppdaterte rapportene med tekst og bilder.

Styret og prosjektlederen har jevnlige møter med entreprenøren, og på byggemøtene blir prosjektet hver gang fulgt opp med rapporter og økonomistyring.

Konsekvenser for borettslaget:
I fjor betalte borettslaget renter for samlete lån, kr 106.000.000, til sammen kr 1.831.602.
En opplåning, rammelån kr 20.000.000, til en rente på 1,5% p.a. betyr en ytterligere renteutgift det første året på kr 300.000.
Denne økningen er hensyntatt i budsjettet for 2021.

Forslag til vedtak:
Nytt låneopptak på kr 20 millioner knyttet til rehabilitering av garasjeanlegget.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 436
Skansen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Skansen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:30, Bakås skole auditorium.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av Husordensregler (punkt 2)
8. Endring av Husordensregler (punkt 18)
9. Krav om retningslinjer for varmepumper
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Skansen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Rådgiveren i OBOS foreslått. Protokollvitner velges i salen.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 350 000

Sak 7

Endring av Husordensregler (punkt 2)

Forslag fremmet av:
Bengt Gaska

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"All kjerneboring og pigging i betongkonstruksjoner skal være godkjent av styret, det vil si at skriftlig søknad må sendes styret til godkjenning. Søknaden må inneholde plan og tidsperspektiv på arbeidet, samt navn på de som skal utføre arbeidet.

Kjernebåring og pigging i betong skal kun foregå i tidsrommet mellom kl.12.00 og kl.15.00 og på følgende ukedager tirsdag, onsdag og torsdag, og kun 2 timer pr. dag. Dette av hensyn til de øvrige beboerne og at det kan finnes beboere som har kvelds og nattarbeid og dermed et behov for å kunne sove ut over formiddagen.

Beboerne skal varsles av styret når kjerneboring/pigging i betong skal finne sted. All boring i vegger, gulv og tak skal klareres med styret.

Innskjerpelser på øvrige punkter i punkt 2.:

- *Støyende Snekring, hamring og lignende samt bruk av elektriske sager som kapp og gjæresager, drill, luftverktøy, kompressorer må ikke finne sted før kl.10.00 og ikke etter kl.16.00 på vanlige hverdager.*
- *På lørdager og dager før høytids-/helligdager ikke før kl.11.00 og ikke etter kl. 14.00.*
- *På søndager – og helligdager skal det være ro i leilighetene slik at virksomhet som er nevnt ovenfor skal ikke bedrives på disse dagene.*

Styrets innstilling
Vedtektene og husordensreglene borettslaget vi har i dag dekker stort sett det innkomne forslaget. Varslinger om støyende arbeider har ikke alltid vært like tydelige. Her er det forbedringspunkter.

To sentrale utgangspunkter er: Hvorfor er det nødvendig å utføre slikt tungt og bråkende arbeid, og hvilke konsekvenser skal iverksettes dersom avtalt boretid trekker ut?

Borettslagets vedtekter, paragraf 4-3 (Bygningsmessige arbeider), 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt) og 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning) kommer inn under hva som styret skal vurdere knyttet til slike søknader.

Styret støtter ikke forslaget, men er åpen for å justere tidspunkter.
Deler av dagens husordensregler dekker det meste av dette forslaget.

Forslag til vedtak
Innskjerpelser på øvrige punkter i punkt 2 vedtas som fremlagt.

Sak 8

Endring av Husordensregler (punkt 18)

Forslag fremmet av:
Terje Næsgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ønskes at det gis anledning til installasjon av varmepumper tilknyttet til den enkelte leilighet.

Både innkjøps-/og Installasjonskostnader av varmepumpen dekkes av den enkelte beboer.

(For at den enkelte skal kunne installere varmepumpe anbefales det at styret reinstallerer varmekabler i aktuelle nedløp for vann.

(det ar tidligere vært varmekabler i nedløpene, men disse ble fjernet i forbindelse med rehabiliteringen)).

Styrets innstilling
Styreleder har innhentet retningslinjer og regler fra andre borettslag som har lagt til rette for installasjon av varmepumper. Noen borettslag har blanding av blokker og rekkehus, og i disse borettslagene er det kun lov å montere varmepumper i rekkehusene. Disse borettslagene har gitt tydelige og klare forutsetning når det gjelder montering, vedlikehold, støy og vibrasjoner og plassering.

I vårt borettslag er det ganske opplagt at en flere leiligheter vanskelig kan ha varmepumpe bl.a. p.g.a. mulig støy. Kondensvann er et spesielt problem om vinteren. Forsikringsdekning forårsaket av varmepumpen er også et vesentlig og vanskelig punkt.

Styreleder har utformet et informasjonsskriv om varmepumper i vårt borettslag. Dersom generalforsamlingen går inn for varmepumper ber styret om at det får en fullmakt til å utarbeide Retningslinjer, krav og forutsetninger, og at Husordensreglenes pkt. 18 tilpasses. Informasjonsskrivet skal utdeles på generalforsamlingen, eller inngå i innkallingen.

Styrets flertall innstiller seg negativt til saken. Styret gikk igjennom en kravliste og hadde sin diskusjon rundt denne.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å utrede/avklare hvilke regler/betingelser som skal gjelde i forbindelse med installasjon av varmepumpe i den enkelte leilighet. Dette kan f.eks. være plassering, støy, avrenning vann, etc.

Sak 9

Krav om retningslinjer for varmepumper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i vinter fått innhentet forskrifter, krav og retningslinjer fra to andre borettslag om temaet. Begge disse borettslagene består av leiligheter i blokker og rekkehus. Det ble kun – etter strenge krav - gitt adgang til å montere varmepumper i rekkehusene.

Styret har hatt et brett blikk på disse to borettslagenes retningslinjer da styret i Skansen borettslag skrev ned et utkast til «Retningslinjer, krav og forutsetning for varmepumper» i vårt eget borettslag. Dette kan og bør være utgangspunktet for generalforsamlingens diskusjon om Varmepumper.

- - - - - - - - - - - - - -

Innledningsvis skal det sendes en skriftlig søknad til styret, og søknaden skal inneholde følgende opplysninger om varmepumpen og monteringen:

· Med varmepumpe menes luftinntak gjennom vegg fra balkongen til varmepumpen.

· Det er kun andelseier som kan søke. Etter fullmakt godtas ikke.

· Støynivåer i desibel (dB) inne og ute skal oppgis.

· Det skal fremlegges navn på leverandør og montør, samt dokumentert produktspesifikasjoner på varmepumpe som søkes installert.

· Utvendige mål.

· Forslag til serviceavtale.

· Forslag til plassering.

NB: I Skansen borettslag er den arkitektoniske løsningen slik at for et større antall leiligheter kan det ikke påregnes godkjennelse til å montere varmepumpe, p.g.a. støy fra varmepumpen til naboer.

Den praktiske gjennomføringen etter godkjennelse:

1. Andelseier har ikke lov å montere varmepumpe før søkeren har fått tilbakemelding fra styret om godkjennelse. Styret vil så avgjøre hvor på balkongen varmepumpen skal monteres. Varmepumpe som er montert i strid med forutsetninger, krav og retningslinjer skal demonteres og fasaden skal tilbakeføres til samme stand som før varmepumpen ble satt opp; - alt dette for andelseieres regning.

2. Underskrevet og bindende service- og vedlikeholdsavtale mellom installatøren og andelseieren/eierne skal legges frem for styret etter godkjenning og før montering. Den første avtalen kan ha en varig på tre/fem eller ti år, og det er andelseier som har det fulle ansvaret for at avtalen forlenges i god tid før hvert utløp. Avtalen skal vare så lenge som varmepumpen er montert i leiligheten. Dette gjelder også dersom varmepumpen ikke brukes. En defekt varmepumpe skal demonteres. (En varmepumpe har en levetid på pluss/minus 15 år).

3. Varmepumpen skal tilfredsstille de siste forskriftskrav til støy, driftssikkerhet, miljøkrav, plassering og vibrasjoner i bygningen. Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen er tilpasset norsk klima, den skal være CE-merket og av type «inverter» (trinnløs).

4. Støy som genereres skal ikke overstige forskriftenes krav på 35 dB i oppholdsrom hos naboer, (kfr. Forskrift om grenseverdier for støy). Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien er andelseier ansvarlig for å redusere støyen til under grenseverdien, eller eventuelt demontere varmepumpen. Kravet til støy gjelder også for åpent vindu. Varmepumpen får heller ikke generere vibrasjoner i bygningen til naboers ubehag.

5. Dersom installasjon etter oppstart medfører klager fra naboer på sjenerende støy vil dette medføre ny vurdering av søknaden, og ikke bare plasseringen av den monterte varmepumpen. Borettslaget kan pålegge

fjerning hvis varmepumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse, og fasaden skal tilbakeføres til samme stand som før varmepumpen ble satt opp.

6. Andelseier har all risiko for varmepumpens drift og vedlikehold, og eventuelle skade/skader som varmepumpen påfører borettslagets bygninger, og eventuelle ulemper som påføres naboer i form av støy og forhold nevnt i husordensreglene.

7. Utedelen av varmepumpen skal monteres lavt på balkongen slik at den ikke er synlig og følgelig ikke kommer inn under begrepet «fasadeendring».

8. Kondensvann fra utedelen kan ikke renne fritt. Vannet forutsettes samlet på forsvarlig måte slik at det ikke oppstår problemer med fukt, lukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging o.l. Avløpsrør fra balkongene skal ikke benyttes.

9. Kondensvann fra innedelen må ledes og sikres slik at det ikke oppstår bygningsskade med vannsøl når varmepumpen brukes som kjøling om sommeren.

10. Borettslaget skal ikke ha utgifter knyttet til andelseiers varmepumpe. Borettslaget dekker ikke egenandeler ved forsikringsskade forårsaket av varmepumpen.

11. Andelseier må bære alle omkostninger ved demontering og remontering ved oppussing/rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Ved demontering av varmepumpen er det andelseieren som er ansvarlig for å tilbakeføre borettslagets bygning til samme stand som før varmepumpen ble satt opp. Dersom pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne varmepumpen for andelseiers regning.

12. Alle kostnader til utbedring og skader som kan tilskrives installasjonen av denne skal dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet

13. Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier og eiendomsmegler kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning for styregodkjennelsen av ny eier at leiligheten aksepterer det ansvaret som følger med installasjonen av varmepumpen og at en ny service- og vedlikeholdsavtale med installatøren er inngått og at denne forelegges for styret før innflytting; dersom dette ikke følges opp skal varmepumpen demonteres.

14. Dersom en andelseier har en varmepumpe hvor det ikke kan fremlegges en installasjonsavtale og service/vedlikeholdsavtale pålegges andelseieren å demontere varmepumpen for egen regning.

Styrets innstilling

De fremlagte retningslinjene godkjennes.

Forslag til vedtak

De fremlagte retningslinjene godkjennes.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håkon Sørhus

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

- Kari Sætre
- Merete Persheim

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Holter
- Kristine Kivle
- Marianne Rasmussen
- Mona Khan

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

- Geir Hasse Hofsæth

Vedlegg

1. Instilling valgkomiteen Skansen Borettslag 020424.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Håkon Sørhus

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

- Magdalena Johansson

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Asbjørg Hugdal

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

- Hanan El Idrissi

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Hilde Kongshaug Malmø

ÅRSRAPPORT 2023
FRA STYRET I SKANSEN BORETTSLAG

(Styrets årsberetning: fra generalforsamlingen 2023 til generalforsamlingen 2024)
(Årsregnskapet: kalenderåret 2023)
(Budsjett 2024: kalenderåret 2024)

På generalforsamlingen 4. mai 2023 ble følgende valgt:

Styret

Leder	Geir Hasse Hofsæth		Skansen terrasse 24
Nestleder	Håkon Sørhus	(valgt 2023)	Skansen terrasse 13
Styremedlem	Merete Persheim	(valgt 2022)	Skansen terrasse 22
Styremedlem	Magdalena Johansson	(valgt 2023)	Skansen terrasse 27
Styremedlem	Kari Sætre	(valgt 2022)	Skansen terrasse 20
Varamedlem	Nina Andresen		Skansen terrasse 23
Varamedlem	Frode Holter		Skansen terrasse 21
Varamedlem	Mona Khan		Skansen terrasse 24
Varamedlem	Marianne Rasmussen		Skansen terrasse 22

(styreleder velges årlig, styremedlemmer for 2 år, varamedlemmer velges årlig)

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Geir Hasse Hofsæth	Skansen terrasse 24
Vara	Håkon Sørhus	Skansen terrasse 13

Valgkomité

Hilde Kongshaug Malmø	Skansen terrasse 13
Asbjørg Hugdal	Skansen terrasse 21
Hanan El Idrissi	Skansen terrasse 26

Styret består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget innestår for at det ikke er forskjellsbehandling av kjønn ved valg og tillitsverv, og det samme ved utførelser av oppgaver og representasjon.

Generelle opplysninger om Skansen borettslag

Borettslaget består av 253 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1981.
Skansen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 947 853 627, og er beliggende i Alna bydel i Oslo kommune med følgende adresse:
Skansen terrasse 11-31 og Skansen terrasse 18-28.

Borettslagets eiendommer ble kjøpt i 1985/6 av Oslo kommune, (gårds- og bruksnummer):
108/30 (gjeste p-plassen) 2.752,3 m^2, 108/32 («lilleskogen») 2.614,0 m^2
108/34 (veien, Skansen terrasse) 2.062,7 m^2, 109/43 (bolig-området) 36.946,7 m^2
totalt areal: 44.357,7 m^2

I 2003 var det et makeskifte med OBOS Forretningsbygg AS, - avgitt ble eiendommen 108/28 og inn kom 108/32 (lilleskogen). (Borettslaget fikk utbetalt et mellomlegg; avgitt areal var større enn mottatt areal).

Borettslagets bygninger og eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring, polisenr. 8079339.
(Se bakerst i heftet om forsikring, og om melding av skader).

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Borettslaget driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Skansen borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCooper AS.

STYRETS ARBEID.

Til styremøtene kalles også varamedlemmene inn. Under møtene kan de uttale seg og delta i diskusjonene, men de avgir ikke stemme i styreavgjørelser.
Styret har skrevet en Manual for styret, som er en oversikt over ansvarsfordelinger i styret, rutiner for driften av borettslaget og huskeliste for faktureringer for inntekter til borettslaget.

MØTER

Det er i perioden holdt 9 styremøter. Styret har behandlet 8 til 12 saker på hvert møte, og sakene har vært beslutnings-, protokollerings og orienteringssaker. De store sakene har vært: oppfølging av rehabiliteringene, skifte av glassplater (Lumon), ny belysning i trappeganger og kjellere, solceller på takene, ny belysning i blokkene og garasjene.
Styret holder mellom møtene jevnlig kontakt pr. e-post, SMS og telefon. Avgjørelser fra slike «møter» innrapporteres i det følgende styremøtet, og vedtak blir protokollert.

DRIFT OG ØKONOMI

Endring i rutiner vedrørende innbetaling til borettslaget. Kontantinnbetalinger til borettslaget driftskonto 9820.17.56456 fra beboere skal skje via nettbank (KID-nr. 8850000029835 (5 null-tall).
Utlegg, som beboerne har og som skal dekkes av borettslaget, skal skje via nettet, søk: Utlegg OBOS, følg instruksene og ta bilde av kvitteringen.

Vår sparekonto ønskes bygget opp slik at borettslaget i størst mulig grad selvfinansierer begrensede vedlikehold og oppgraderinger. (Dette skjer med overskudd i driftsregnskapet).

Renteutvikling: Vår lånerente i OBOS banken har fra sommeren 2021 steget fra 1,35% p.a. til 5,40% p.a. i februar 2024, en økning på 4,05% p.a.
(Styringsrenten i Norges Bank har i samme periode steget fra 0,00 % p.a. til 4,50% p.a.).
Norges Banks siste renteheving var i midten av desember 2023, (virkning fra slutten av januar 2024). Styret sendte i desember 2023 søknad til OBOS-banken om å holde tilbake en full oppfølging av vedtaket i Norges bank. OBOS-banken økte renten for vårt lån med 15 pkt. (i stedet for 25 pkt), - en besparelse på årsbasis på ca. kr 117.000.
Borettslagets bankkonti ble i 2023 tilført renter av innestående på kr 78.169,- .

Etterskuddsvis, og gjeldende for 2023, mottok borettslaget fra OBOS miljøtiltak ca. kr 80.000. Dette ble kreditert driftskontoen i januar 2024.

Andre driftstiltak:

- Alle overvannskummene/sandfangerkummene ble tømt med sugepumpe i oktober 2023.
- Stoppekranene for vann til Skansen terrasse 11-17 og 19-23 ble reparert i oktober 2023. Teleskopene ble også skiftet. En utgift til kr 180.000, men som var meget nødvendig.
- Fjærene til garasjeportene ble skiftet i oktober 2023.
- Senere måtte styringssystemet til garasjeportene skiftes, da denne brant opp og det ble krøll på fjernstyringen.
- Komprimatorbilen var i borettslaget i siste uke av april og 26. oktober 2023, og fortløpende er annet avfall kjørt bort.
- Trimrommet ble vasket og ryddet mandag 18. september 2023.
- Lampene i oppgangene, garasjene, trappegangene og fellesarealene i kjellerne. Produksjonen av pærer og lysrør til disse fases nå ut og derfor måtte ny armatur inn. Dette tiltaket ble gjort i januar og februar 2024. Utskiftede lamper i trappegangene av nyere dato ble ombrukt i kjellere. De nye LED-lampene har en levetid på 80.000 timer, de er sensorstyrt, antallet lamper er redusert med 1/3, og energiforbruket reduseres med 60-75%.
- I mars 2023 ble nedre del av avløpsrørene (bunnrørene) spylt med trykkvann og varmtvann. En del propper av varierende størrelse og kompleksitet ble fjernet.
- Den 14. juli 2023 ble alle gulvene og trappene i trappeoppgangene bonet.
-

Dugnaden i slutten av april var med tilfredsstillende fremmøte og aktivitet.
Julegranen ble tent søndag 3. desember i kaldt vintervær (minus 12 grader), og ca. 60 møtte opp. Kulden gjorde at levende musikk måte avlyses. Varmt drikke og julekaker til de fremmøtte.

VAKTMESTER.

Samarbeidet med vaktmester Olaf Ruud, i Laffen Drift og Vedlikeholdt AS, har fungert godt. Styret mottok i november 2023 vaktmesterens «Egenkontroll 2023». Styret har hatt jevnlige møter med vaktmesteren om gjøremålene i borettslaget.
Det elektriske anlegget, vannsystemene, inspeksjonsrunder, bygningene, veiene og grøntområdene er blitt fortløpende og periodisk utført, og nødvendige reparasjoner er gjort, mangler er utbedret. Nødlyset i garasjene er oppgradert. Styret retter takk til vaktmesteren for raske responser på feilmeldinger fra beboerne om enkle og praktiske bistandsanmodninger fra beboere.
Tre nye benker ble i april 2023 kjøpt fra Ringerike fengsels snekkerverksted.

GRØNN ENERGI – SOLCELLER PÅ TAKENE.

I midten av mai ble selskapet Solway AS, (eies av OBOS og Hafslund), invitert til å befare takene i borettslaget for å vurdere mulighetene for montering av solceller til produksjon av «grønn energi». Utgangspunktet for styret var at takene kunne leies til et selskap som vil stå for installasjon, drift, vedlikehold og salg av elektrisk energi.
I slutten av juli kom det et omfattende og informativt tilbud på installasjon av solceller. På de ni takene våre er det i tilbudet plass til 826 solceller på 500 Watt peak, som estimert kunne gi 327.290 kWh/år.
Total kostnad uten tilskudd kr 8.284.822, og med tilskudd kr 6.484.822.
Investeringen var forventet tilbakebetalt etter 14 år, og strømmen skulle være til eget bruk.
Totale årlige driftsutgifter, kr 124.306, var ikke innregnet i forretningsmodellen.
All risiko, forsikring, vedlikehold, reparasjoner ville ligge på Skansen borettslag, og borettslaget måtte finansiere investeringen.
Tilbudet var på ingen som helst måte det vi ba om. Tilbudet viste tydelig at med dagens tilskuddsordning ville det bli en meget dyr og ulønnsom ekstra energikilde for borettslaget.
Med å leie ut taket til en driftsansvarlig ville borettslaget være sikret en avtalemessig jevn inntekt.

AKTIVITETSROMMET

(stue, kjøkken og bad), i Skansen terrasse 24 leies ut etter vurdering av andelseiere/leiere og formål. Det har vært flere langtidsutleier.
I aktivitetsrommet har styret vedtatt en generell personbegrensning på inntil 24, dette av hensyn til personlig sikkerhet, rømmingstid, hensyn til nærmeste naboer, lokalets egnethet og beskaffenhet. Ny belysning i januar 2024. I løpet av 2023 ble hvitevarene oppgradert.

TRIMROMMET

I september ble trimrommet vasket ned, og overflødig og ødelagt utstyr ble fjernet. I tillegg ble det kjøpt inn ny panelovn. Styret besluttet å skifte låssylinder til trimrommet, som følge av at uvedkommende er sett og observert i trimrommet. Skiftet av nøkkel skjedde i første uke av januar 2024. Ny belysning i januar 2024.

TELIA

Styret forlenget fra 1. mars 2023 den kollektive bredbånd- og TV-avtalen med Telia.
Styret vurderte alternative løsninger hvor både pris og bredde i TV-tilbudet ble veiet; og dessuten at en omstilling til ny leverandør krever betydelig tid og tilpassing.
Ved å fremskynde ny avtaleperiode til 1. mars 2023 har Skansen borettslag spart på ca. kr 50.000 på årsbasis. (Litt lavere pris og fremskutt tidspunkt for ny avtale).
Skansen borettslag eier fibernettet i borettslaget.

POLITIET.

Politiet er fra høsten 2023 mer synlig på Ellingsrud. Dette etter bl.a. innspill fra nærområdet.

EL-BILLADING.

Ohmia Charging AS (Trønderenergi) monterte i 2021 infrastrukturen til det nye ladeanlegget. Det er Ohmia Charging AS som eier og administrerer ladeanlegget. Selskapet hadde et navnebytte i 2022 til Aneo Mobility AS. Kontaktpunkter er montert på alle p-plassene i garasjen.
(I tillegg har Oslo kommune satt opp ladeplasser i Erling Michelsens vei, i Nordre Fjellstad brl.)
Brukerne av ladeplassene i borettslaget betaler i månedsprisen for drift, service, vedlikehold, oppgradering og strømforbruk.
Strømprisen for el-billading styres av Aneo.
Skansen borettslag har en avtale med Ohmia Charging AS/Aneo Mobility AS med 60 måneders løpetid fra desember 2021. I desember 2026 har vi en rettighet til å kjøpe anlegget, men ingen plikt. (Alternativt må Aneo Mobility AS ta ned anlegget dersom vi ikke kommer til enighet om den fremtidige driften av anlegget). Avtalen fra 2021 er god for borettslaget, og så fordelaktig at Aneo for et drøyt år siden kom med et innspill om at de ønsket oss over til en ny ordning med bl.a. nedbetaling av anleggets kostnad, - uten avskrivning for perioden fra da det ble satt i drift! Dette sa styret nei til.
I desember 2023 ble talt opp 64 ladebokser. Antallet p-plasser i garasjene, øvre og nedre plan, er 237. (16 leiligheter har ikke p-plass i garasjene, men 5 leiligheter har reserverte p-plasser på gjesteparkeringsplassen).

INFO-SKRIV

Styret har etter behov forfattet og distribuert et info-skriv om aktualiteter og hendelser i borettslaget. Dette sendes som e-post til andelshavere som har e-postadresse, og dessuten settes info-skrivet opp på oppslagstavlen i hver oppgang.

STRØMAVTALE

I august 2021 opprettet styret en 3 års strømavtale med Hafslund (Trygg Bedrift) med 1 års oppsigelsestid. (Hafslund har i løpet av 2022 skiftet navn til Fortum).
Myndighetenes kompensasjonsordninger medvirket til at våre energiutgifter ble lavere enn budsjettert.

REHABILITERINGEN AV GARASJENE OG OVERVÅKING.

I desember 2021 ble garasjene ferdigstilt, og en 1 årskontroll skjedde i 2023.
Det er oppdaget bobler i overflatebelegget. Disse blir blitt reparert og utbedret under garantien som ligger i avtalen.
Overvåkningen av p-plassene fungerer som ønsket. Noen hendelser med bl.a. skribling på biler er blitt dokumentert, og partene er kontaktet.

VEIEN, Skansen terrasse (Gnr. 108 bnr. 34, Oslo).

Den 17. oktober 2022 ble veien fra Trygve Nilsen vei og i retning Bakås skole reasfaltert. Det er ikke sett skader på det nye asfaltdekket.

VARMTVANNSBEREDERE.

Det oppdages noen ganger i året lekkasjer fra rørene fra varmtvannsberederne. Styret har dette under løpende observasjon. (Se siste del av årsmeldingen).

VASKERIENE.

I 2021 ble det kjøpt og satt inn tre nye middels store (10 kg) vaskemaskiner i nr. 11, nr. 26 og nr. 25 i desember 2021. Disse tre nye maskinene har fungert utmerket. De utslitte maskinene er blitt fjernet. En ny tørketrommel i nr. 25 er kjøp inn i januar 2024.

TRÆRENE, UTEANLEGG, LEKEPLASSER OG GRØNTOMRÅDER.
Vaktmesteren ser over disse løpende. Nedklipping av villskudd skjedde på våren 2024.

BAKÅS SKOLE ble åpnet til skoleåret 2022/23. Nå er det ca. 400 elever på skolen, det doble av hva det var inntil sommeren 2020. Vi får disponere aulaen til våre generalforsamlinger.

DYREHOLD (Fortrinnsvis katt og hund)
Styret er misfornøyd med at en del beboere, som har husdyr, ikke har undertegnet borettslagets *Avtale om dyrehold*.
Andelseiere velger frivillig å ha dyr i leiligheten, men dyreholdet skal ikke være belastende for naboer og borettslaget. Styret har fått innrapportert katteavføring på balkongmøblement og i sandkassene. Oppsetting av kattetrapp eller annen inn/ut-konstruksjon for frittgående katter er ulovlig.
I henhold til borettslaget vedtekter kan manglende vilje og hensikt å undertegne Avtalen om dyrehold, og etterlevelse av borettslagets Husordensregler og vedtekter, medføre reaksjoner fra styret. Styret søker likebehandling av alle beboere.

PLANER I FREMTIDEN
Styret har fremtidsprosjekter. Disse vurderes fortløpende og skal og må innpasses i borettslagets økonomi og drift. De først nevnte (1 og 2) har stått i årsberetningen de siste årene, og de er fortsatt høyst aktuelle.:

1. Oppgradering av porttelefonanlegget,
2. Rørsystemet i berederrommene.

Som følge rehabiliteringen av 151 balkonger og garasjeanlegget har prioriteringer blitt endret, men rørprosjektet, som har vært nevnt de siste årene, er fortsatt å betrakte som påregnelig. Dette er i alle fall et dyrt prosjekt, som generalforsamlingen må og skal vedta.

> **Renovering/oppgradering av avløpsrørene må/kan påregnes i løpet av det kommende 10-året. Rørene er fra 1981, og den normale bruksperioden har passert det halve. Beboere som har planer om oppgradering/rehabilitering av badene bes kontakte styret på forhånd før det planlegges eller iverksettes arbeid. Renovering/oppgraderingen blir ikke iverksatt før avløpsrørene er kontrollert og status og tilstand er dokumentert. Til sist påhviler det generalforsamlingen å godkjenne gjennomføringen og finansieringen.**

I tillegg ønsker styret å informere generalforsamlingen om at det er en rekke oppussings- og vedlikeholdsprosjekter som er mer eller mindre modne å gjøre noe med. Her er det en blanding av «Hva som er kjekt å gjøre» og «Hva som må gjøres». Eksempler:

- (1) Bedre brannsikkerheten. (Oppgradere røykdetektorer samt knytte disse til brannsentral. Seriekobling). Dette er ikke noe brannsikringskrav.
- ~~(2) Ny belysning i kjeller-/ bod- og garasjene, + trim-, styre og aktivitetsrom. (Lampene og ledningene fra 1982)~~. Utført januar og februar 2024.
- (3) Overflateoppussing av fellesvaskeriene. (Et dugnadsprosjekt?)
- (4) Overflateoppussing av fellesrom. (Et dugnadsprosjekt?)
- (5) Omgjøring av de nedlagte kjølerommene.
- (6) Rens, regulering, forbedring av avtrekksventilasjonen.

- (7) Isolering av garasjetrapp i S.t. 21. (Stort varmetap, ising om vinteren).
- (8) Etablering av avfallsbrønner. (Kan være lønnsomt. Enklere og rensligere avfallshåndtering. Frigir søppelrommet til andre formål. Minus: lenger avstand, is og snø vinterstid på veien til/fra).
- (9) Renovasjon/oppgradering av rør- vann inn og ut.
- (10) Oppgradering av porttelefonanlegget,
- (11) Rørsystemet i berederrommene.

Oppsummering:

1) forutsetter godkjennelse fra generalforsamlinger p.g.a. stor utgift, og/eller omdisponering av fellesareal: 7, 9 (rørsystemet), 10, 11; løst anslag: kr 50 til 120 mill.;
2) betydelig utgift innenfor styrets fullmakt i hht. vedtektene (5% av årlige felleskostnader): ~~2~~, 5, 6, 8; løst anslag kr 1-3 mill.;
3) mindre utgift: 3, 4; kan inkluderes i normale vedlikeholdsutgifter.
4) Kun «kjekt å gjøre»: 1 (brannsikring)

Generalforsamlingen bes være klar over en erfaring: Prosjekter som kan planlegges og være forebyggende er rimeligere enn prosjekter som må håndteres under en akuttsituasjon.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

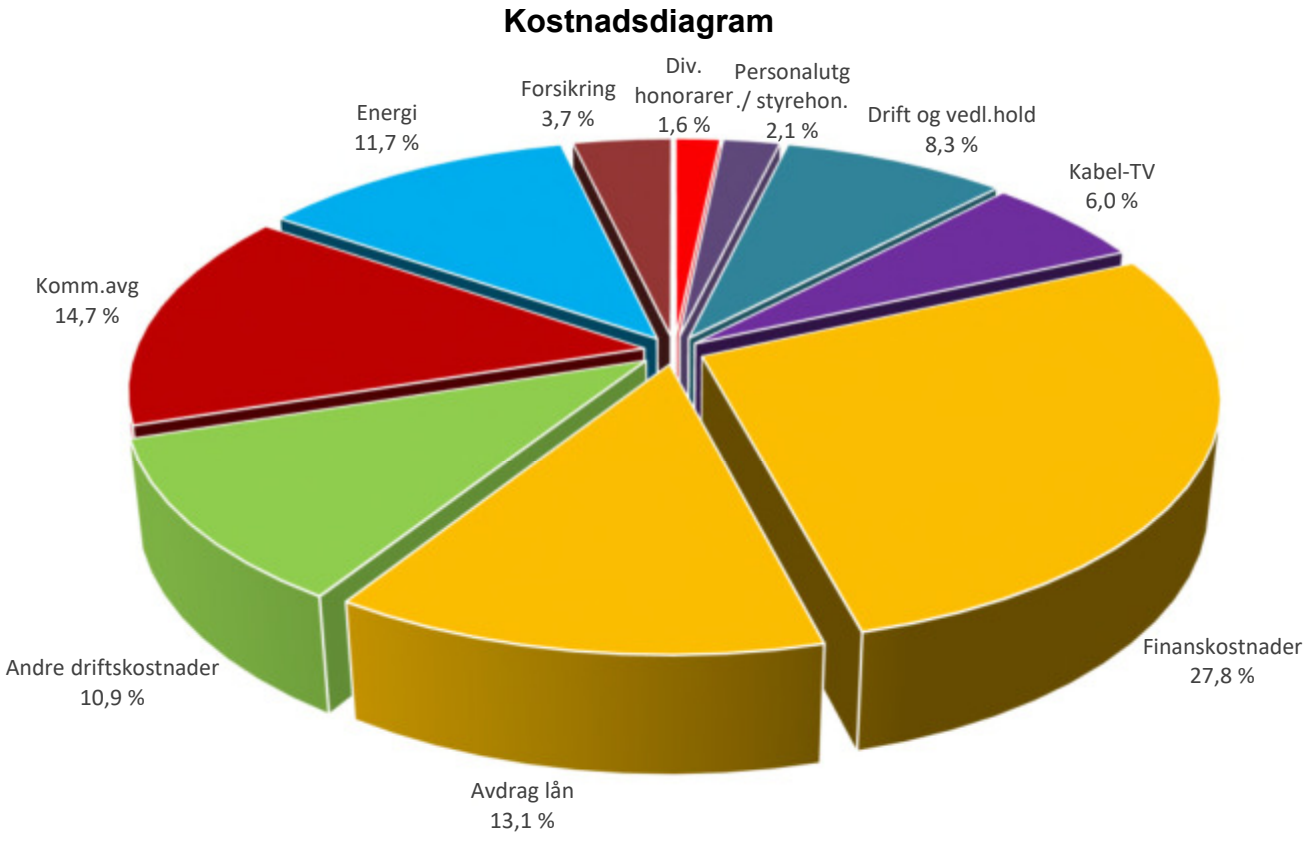
Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr.18 777 407.

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr.-11 278 626

Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -5 285 320

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 075 000 til vanlig vedlikehold.

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

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

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

Lån
Skansen Borettslag har 2 lån.
Et lån i OBOS banken med dagens rentesats 5,4% og siste termin 13.11.2051.
Et lån i Husbanken med flyende rente og ½ årlige annuiteter og siste termin 01.12.27.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar reguleres med ca. 5,3 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Skansen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SKANSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 853 627, KUNDENR. 436

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 279 787**	**2 004 856**	**3 279 787**	**3 081 290**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 292 886	5 192 196	2 992 950	2 274 350
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	121 053 982	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-2 488 802	-124 970 613	-484 000	-2 266 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 581	-634	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-198 497**	**1 274 931**	**2 508 950**	**8 350**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 081 290**	**3 279 787**	**5 788 737**	**3 089 640**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 164 370	3 874 733
Kortsiktig gjeld	-1 083 080	-594 946
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 081 290**	**3 279 787**

SKANSEN BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 536 174	18 037 308	18 571 000	19 434 000
Antenneanlegg		117 332	97 411	100 000	120 000
Andre inntekter	3	123 901	791 505	85 000	85 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 777 407**	**18 926 224**	**18 756 000**	**19 639 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-49 350	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-14 250	-12 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-248 550	-238 530	-248 000	-263 400
Konsulenthonorar	7	-49 688	-111 073	-120 000	-80 000
Kontingenter		-50 400	-50 400	-50 400	-50 400
Drift og vedlikehold	8	-1 581 827	-2 330 122	-1 160 000	-1 075 000
Forsikringer		-693 774	-789 428	-850 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-2 789 196	-2 366 299	-2 842 800	-3 269 000
Energi/fyring		-2 225 378	-1 694 854	-1 850 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 148 101	-1 033 118	-1 050 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	10	-2 077 237	-1 960 081	-2 115 500	-2 097 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 278 626**	**-10 987 505**	**-10 698 050**	**-10 960 650**
DRIFTSRESULTAT		**7 498 781**	**7 938 719**	**8 057 950**	**8 678 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	79 425	19 303	10 000	65 000
Finanskostnader	12	-5 285 320	-2 765 826	-5 075 000	-6 469 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 205 895**	**-2 746 523**	**-5 065 000**	**-6 404 000**
ÅRSRESULTAT		**2 292 886**	**5 192 196**	**2 992 950**	**2 274 350**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 292 886	5 192 196		

SKANSEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	84 500 000	84 500 000
Tomt		1 530 037	1 530 037
Miljøbankkonto, øremerket		179 538	68 459
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 209 575**	**86 098 496**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		297 265	293 672
Driftskonto OBOS-banken		1 298 505	159 349
Sparekonto OBOS-banken		2 568 600	3 421 712
SUM OMLØPSMIDLER		**4 164 370**	**3 874 733**
SUM EIENDELER		**90 373 945**	**89 973 229**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 252 * 100		25 200	25 200
Udekket tap	14	-60 701 603	-62 994 489
SUM EGENKAPITAL		**-60 676 403**	**-62 969 289**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	118 788 075	121 276 877
Borettsinnskudd	16	31 002 870	31 002 870
Avsetning bomiljøtiltak	17	176 323	67 825
SUM LANGSIKTIG GJELD		**149 967 268**	**152 347 572**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		346 405	538 760
Påløpte renter		545 554	25 695
Påløpte avdrag		191 121	30 491
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 083 080**	**594 946**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 373 945**	**89 973 229**
Pantstillelse	18	176 552 870	176 552 870
Garantiansvar		0	0

Oslo,18.03.2024

Styret i Skansen Borettslag

Geir Hasse Hofsæth Magdalena Johansson Merete Persheim

Kari Sætre Håkon Sørhus

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 336 832
Kabel-TV	359 856
Trappevask	350 784
Overvåkingsanlegg	298 620
Husleie	83 856
Ekstra kjellerbod	67 620
Parkeringsleie	44 943
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 542 511**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 180
Leie av Bod	-157
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 536 174**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	3 570
Lokale-/lagerleie	23 472
Automatpenger	19 570
Portåpner	250
Bruksvederlag vei	77 039
SUM ANDRE INNTEKTER	**123 901**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 705, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS	-17 188
OBOS Prosjekt AS	-26 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-49 688**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-258 974
Drift/vedlikehold VVS	-481 962
Drift/vedlikehold elektro	-176 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-307 266
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 431
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 150
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 418
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-112 613
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 465
Egenandel forsikring	-42 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 581 827**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-36 946
Vann- og avløpsavgift	-1 915 706
Renovasjonsavgift	-836 544
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 789 196**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-92 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 250
Driftsmateriell	-3 800
Lyspærer og sikringer	-24 380
Vaktmestertjenester	-1 487 938
Vakthold	-18 539
Renhold ved firmaer	-354 264
Andre fremmede tjenester	-4 473
Trykksaker	-5 165
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 190
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 990
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 705
Andre kontorkostnader	-5 232
Telefon, annet	-10 257
Bank- og kortgebyr	-2 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 077 237**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 988
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 181
Andre renteinntekter	1 256
SUM FINANSINNTEKTER	**79 425**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-54 654
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 230 666
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 285 320**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1983	84 500 000
SUM BYGNINGER	**84 500 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.108/bnr.30 M. flere

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-121 053 982	
Nedbetalt tidligere	1 646 014	
Nedbetalt i 2023	2 134 689	
		-117 273 279
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2002	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 131 091	
Nedbetalt i 2023	354 113	
		-1 514 796
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-118 788 075**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-31 002 870
SUM BORETTSINNSKUDD	**-31 002 870**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-176 323
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-176 323**

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 002 870
Pantelån	118 788 075
Påløpte avdrag	191 121
TOTALT	**149 982 066**

Bygninger	84 500 000
Tomt	1 530 037
TOTALT	**86 030 037**

Annen informasjon om borettslaget

Styret har kontor i Skansen terrasse 22. Styret kan nås på telefon 97689227, e-post styret@skanbo.no Hjemmeside: www.skanbo.no
Styrets kontortid er første mandagen i måneden fra kl. 18.00 – 19.00

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

TRIMROM/ AKTIVITETSROM
Borettslaget har etablert et lite trimrom i skansen terrasse 28, som kan brukes av beboere i borettslaget.
Det må signeres en avtale, og betales for dette, samt depositum for nøkkel.
Borettslaget har også et lite lokale for utleie i nr. 24 (aktivitetsrommet). Dette rommet egner seg for mindre selskaper, maks 24 personer, samt for overnatting ved f.eks. besøk. Rommet har et lite kjøkken, samt toalett og dusj.
For mer info om bruk av trimrom og aktivitetsrommet, kontakt styre.

VAKTMESTERTJENESTE
Laffen Drift og Vedlikehold AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmesterkontoret har adresse Skansen terrasse 18 og er åpent onsdag og fredag mellom kl. 12.00 og kl. 13.00. Laffen Drift og Vedlikehold kan også kontaktes på telefon 918 70 872 eller e-post: post@laffens.no.
Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2023.

PARKERING
Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Det henvises også til borettslagets hjemmeside.

NØKLER/SKILT
Nøkler til oppgangsdørene samt navneskilt til postkasser og ringeklokker kan bestilles hos vaktmester i kontortiden, alternativt bestilles ved å sende e-post til styret eller vaktmester på vaktmesterkontoret onsdag og fredag mellom kl 12.00 og 13.00. Bestilling kan også gjøres via borettslagets hjemmeside.

VASKERI
Fellesvaskeriet er i Skansen terrasse 11, 25 og 26 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter kan kjøpes i styrerommet den 1. mandagen i hver måned eller hos Laffen Drift og Vedlikehold AS i kontortiden som er kl. 12.00 – 13.00 onsdag og fredag.

RENHOLD
Ren Service AS overtok den ukentlige trappevasken fra 1. januar 2023 fra Økonomiske løsninger AS. Den gamle avtalen løper videre.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8079339.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.
Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.
Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.
Høsten 2022 var det en periodisk 5 årskontroll av pulverapparatene, og utdeling av to nye røykvarslere.

HMS
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.
Korttidsutleie (inntil 30 dager i kalenderåret) skal meldes til styret.
Se Husordensreglenes pkt. 21.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV
TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Borettslaget får levert strøm fra Fortum.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Omsetning av boliger i 2023
Det har vært omsatt 17 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
6	2	3 138 333
8	3	4 076 250
3	4	3 750 000

0436 Skansen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Håkon Sørhus …….. Adresse Skansen Terrasse 13 ……..
E-postadresse……..

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Merete Persheim …….. Adresse Skansen Terrasse 22 ……..
E-postadresse……..

Navn: Kari Sætre …….. Adresse Skansen Terrasse 21 ……..
E-postadresse……..

Geir Hasse Hofsæth som styremedlem for 1 år Adresse: Skansen Terrasse 24

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Frode Holter …….. Adresse Skansen Terrasse 21 ……..
   E-postadresse……..
2. Navn: Mona Khan …….. Adresse Skansen Terrasse 24 ……..
   E-postadresse……..
3. Navn: Marianne Rasmussen …….. Adresse Skansen Terrasse 22 ……..
   E-postadresse……..
4. Navn: Kristine Kivle …….. Adresse Skansen Terrasse 13 ……..
   E-postadresse……..

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Håkon Sørhus …….. Adresse Skansen Terrasse 13 ……..

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Magdalena Johansson …….. Adresse Skansen Terrasse 27 ……..

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Asbjørg Hugdal …….. Adresse Skansen Terrasse 21 ……..
E-postadresse……..

Navn: Hanan El Idrissi …….. Adresse Skansen Terrasse 26 ……..
E-postadresse……..

Navn: Hilde Kongshaug Malmø …….. Adresse Skansen Terrasse 13 ……..
E-postadresse……..

Dato….02.04.24…… I valgkomiteen for Skansen Borettslag

Hilde Kongshaug Malmø …….. Hanan El Idrissi ……..

Asbjørg Hugdal …….. ……..

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24
Selskapsnummer: 436 **Selskapsnavn:** Skansen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Skansen Borettslag

Organisasjonsnummer: 947853627
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:30, Bakås skole auditorium.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

60 registrerte 3 ved fullmakt, 63 stk til sammen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Rådgiveren i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Thore Saugerud foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 350 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av Husordensregler (punkt 2)

Fremmet av: Bengt Gaska

"All kjerneboring og pigging i betongkonstruksjoner skal være godkjent av styret, det vil si at skriftlig søknad må sendes styret til godkjenning. Søknaden må inneholde plan og tidsperspektiv på arbeidet, samt navn på de som skal utføre arbeidet.

Kjernebåring og pigging i betong skal kun foregå i tidsrommet mellom kl.12.00 og kl.15.00 og på følgende ukedager tirsdag, onsdag og torsdag, og kun 2 timer pr. dag. Dette av hensyn til de øvrige beboerne og at det kan finnes beboere som har kvelds og nattarbeid og dermed et behov for å kunne sove ut over formiddagen.

Beboerne skal varsles av styret når kjerneboring/pigging i betong skal finne sted. All boring i vegger, gulv og tak skal klareres med styret.

Innskjerpelser på øvrige punkter i punkt 2.:

- *Støyende Snekring, hamring og lignende samt bruk av elektriske sager som kapp og gjæresager, drill, luftverktøy, kompressorer må ikke finne sted før kl.10.00 og ikke etter kl.16.00 på vanlige hverdager.*
- *På lørdager og dager før høytids-/helligdager ikke før kl.11.00 og ikke etter kl. 14.00.*
- *På søndager – og helligdager skal det være ro i leilighetene slik at virksomhet som er nevnt ovenfor skal ikke bedrives på disse dagene.*

Styrets innstilling
Vedtektene og husordensreglene borettslaget vi har i dag dekker stort sett det innkomne forslaget. Varslinger om støyende arbeider har ikke alltid vært like tydelige. Her er det forbedringspunkter.

To sentrale utgangspunkter er: Hvorfor er det nødvendig å utføre slikt tungt og bråkende arbeid, og hvilke konsekvenser skal iverksettes dersom avtalt boretid trekker ut?

Borettslagets vedtekter, paragraf 4-3 (Bygningsmessige arbeider), 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt) og 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning) kommer inn under hva som styret skal vurdere knyttet til slike søknader.

Styret støtter ikke forslaget, men er åpen for å justere tidspunkter.
Deler av dagens husordensregler dekker det meste av dette forslaget.

> Forslag til vedtak:
> ✗ Ikke vedtatt.

8. Endring av Husordensregler (punkt 18)

Fremmet av: Terje Næsgård

Det ønskes at det gis anledning til installasjon av varmepumper tilknyttet til den enkelte leilighet.

Både innkjøps-/og Installasjonskostnader av varmepumpen dekkes av den enkelte beboer.

(For at den enkelte skal kunne installere varmepumpe anbefales det at styret reinstallerer varmekabler i aktuelle nedløp for vann.

(det ar tidligere vært varmekabler i nedløpene, men disse ble fjernet i forbindelse med rehabiliteringen)).

Styrets innstilling
Styreleder har innhentet retningslinjer og regler fra andre borettslag som har lagt til rette for installasjon av varmepumper. Noen borettslag har blanding av blokker og rekkehus, og i disse borettslagene er det kun lov å montere varmepumper i rekkehusene. Disse borettslagene har gitt tydelige og klare forutsetning når det gjelder montering, vedlikehold, støy og vibrasjoner og plassering.

I vårt borettslag er det ganske opplagt at en flere leiligheter vanskelig kan ha varmepumpe bl.a. p.g.a. mulig støy. Kondensvann er et spesielt problem om vinteren. Forsikringsdekning forårsaket av varmepumpen er også et vesentlig og vanskelig punkt.

Styreleder har utformet et informasjonsskriv om varmepumper i vårt borettslag. Dersom generalforsamlingen går inn for varmepumper ber styret om at det får en fullmakt til å utarbeide Retningslinjer, krav og forutsetninger, og at Husordensreglenes pkt. 18 tilpasses. Informasjonsskrivet skal utdeles på generalforsamlingen, eller inngå i innkallingen.

Styrets flertall innstiller seg negativt til saken. Styret gikk igjennom en kravliste og hadde sin diskusjon rundt denne.

> Forslag til vedtak:
> ✗ **Ikke vedtatt. Gitt de betingelser/krav som er oppgitt i styrets innstilling, trekker Terje Næsgård forslaget. Forslaget må anses som ikke vedtatt da det ikke finnes andre registreringsvalg i systemet.**

9. Krav om retningslinjer for varmepumper

Styret har i vinter fått innhentet forskrifter, krav og retningslinjer fra to andre borettslag om temaet. Begge disse borettslagene består av leiligheter i blokker og rekkehus. Det ble kun – etter strenge krav - gitt adgang til å montere varmepumper i rekkehusene.

Styret har hatt et brett blikk på disse to borettslagenes retningslinjer da styret i Skansen borettslag skrev ned et utkast til «Retningslinjer, krav og forutsetning for varmepumper» i vårt eget borettslag. Dette kan og bør være utgangspunktet for generalforsamlingens diskusjon om Varmepumper.

- - - - - - - - - - - - - -

Innledningsvis skal det sendes en skriftlig søknad til styret, og søknaden skal inneholde følgende opplysninger om varmepumpen og monteringen:

· Med varmepumpe menes luftinntak gjennom vegg fra balkongen til varmepumpen.

· Det er kun andelseier som kan søke. Etter fullmakt godtas ikke.

· Støynivåer i desibel (dB) inne og ute skal oppgis.

· Det skal fremlegges navn på leverandør og montør, samt dokumentert produktspesifikasjoner på varmepumpe som søkes installert.

· Utvendige mål.

· Forslag til serviceavtale.

· Forslag til plassering.

NB: I Skansen borettslag er den arkitektoniske løsningen slik at for et større antall leiligheter kan det ikke påregnes godkjennelse til å montere varmepumpe, p.g.a. støy fra varmepumpen til naboer.

Den praktiske gjennomføringen etter godkjennelse:

1. Andelseier har ikke lov å montere varmepumpe før søkeren har fått tilbakemelding fra styret om godkjennelse. Styret vil så avgjøre hvor på balkongen varmepumpen skal monteres. Varmepumpe som er montert i strid med forutsetninger, krav og retningslinjer skal demonteres og fasaden skal tilbakeføres til samme stand som før varmepumpen ble satt opp; - alt dette for andelseieres regning.

2. Underskrevet og bindende service- og vedlikeholdsavtale mellom installatøren og andelseieren/eierne skal legges frem for styret etter godkjenning og før montering. Den første avtalen kan ha en varig på tre/fem eller ti år, og det er andelseier som har det fulle ansvaret for at avtalen forlenges i god tid før hvert utløp. Avtalen skal vare så lenge som varmepumpen er montert i leiligheten. Dette gjelder også dersom varmepumpen ikke brukes. En defekt varmepumpe skal demonteres. (En varmepumpe har en levetid på pluss/minus 15 år).

3. Varmepumpen skal tilfredsstille de siste forskriftskrav til støy, driftssikkerhet, miljøkrav, plassering og vibrasjoner i bygningen. Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen er tilpasset norsk klima, den skal være CE-merket og av type «inverter» (trinnløs).

4. Støy som genereres skal ikke overstige forskriftenes krav på 35 dB i oppholdsrom hos naboer, (kfr. Forskrift om grenseverdier for støy). Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien er andelseier ansvarlig for å redusere støyen til under grenseverdien, eller eventuelt demontere varmepumpen. Kravet til støy gjelder også for åpent vindu. Varmepumpen får heller ikke generere vibrasjoner i bygningen til naboers ubehag.

5. Dersom installasjon etter oppstart medfører klager fra naboer på sjenerende støy vil dette medføre ny vurdering av søknaden, og ikke bare plasseringen av den monterte varmepumpen. Borettslaget kan pålegge fjerning hvis varmepumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse, og fasaden skal tilbakeføres til samme stand som før varmepumpen ble satt opp.

6. Andelseier har all risiko for varmepumpens drift og vedlikehold, og eventuelle skade/skader som varmepumpen påfører borettslagets bygninger, og eventuelle ulemper som påføres naboer i form av støy og forhold nevnt i husordensreglene.

7. Utedelen av varmepumpen skal monteres lavt på balkongen slik at den ikke er synlig og følgelig ikke kommer inn under begrepet «fasadeendring».

8. Kondensvann fra utedelen kan ikke renne fritt. Vannet forutsettes samlet på forsvarlig måte slik at det ikke oppstår problemer med fukt, lukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging o.l. Avløpsrør fra balkongene skal ikke benyttes.

9. Kondensvann fra innedelen må ledes og sikres slik at det ikke oppstår bygningsskade med vannsøl når varmepumpen brukes som kjøling om sommeren.

10. Borettslaget skal ikke ha utgifter knyttet til andelseiers varmepumpe. Borettslaget dekker ikke egenandeler ved forsikringsskade forårsaket av varmepumpen.

11. Andelseier må bære alle omkostninger ved demontering og remontering ved oppussing/rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Ved demontering av varmepumpen er det andelseieren som er ansvarlig for å tilbakeføre borettslagets bygning til samme stand som før varmepumpen ble satt opp. Dersom pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne varmepumpen for andelseiers regning.

12. Alle kostnader til utbedring og skader som kan tilskrives installasjonen av denne skal dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet

13. Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier og eiendomsmegler kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning for styregodkjennelsen av ny eier at leiligheten aksepterer det ansvaret som følger med installasjonen av varmepumpen og at en ny service- og vedlikeholdsavtale med installatøren er inngått og at denne forelegges for styret før innflytting; dersom dette ikke følges opp skal varmepumpen demonteres.

14. Dersom en andelseier har en varmepumpe hvor det ikke kan fremlegges en installasjonsavtale og service/vedlikeholdsavtale pålegges andelseieren å demontere varmepumpen for egen regning.

Styrets innstilling
De fremlagte retningslinjene godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Sørhus

Følgende stilte til valg:
Håkon Sørhus

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Merete Persheim
Kari Sætre

Følgende stilte til valg:
Merete Persheim
Kari Sætre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Frode Holter

Mona Khan
Kristine Kivle
Marianne Rasmussen

Følgende stilte til valg:
Frode Holter
Mona Khan
Kristine Kivle
Marianne Rasmussen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Hasse Hofsæth

Følgende stilte til valg:
Geir Hasse Hofsæth

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Sørhus

Følgende stilte til valg:
Håkon Sørhus

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Magdalena Johansson

Følgende stilte til valg:
Magdalena Johansson

12. Valg av valgkomité

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Asbjørg Hugdal

Følgende stilte til valg:
Asbjørg Hugdal

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanan El Idrissi

Følgende stilte til valg:
Hanan El Idrissi

Medlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Kongshaug Malmø

Følgende stilte til valg:
Hilde Kongshaug Malmø

Geir Hasse Hofsæth /s/
Møteleder

Miguel Antonetti /s/
Protokollfører

Thore Saugerud /s/
Protokollvitner

Vedtekter

for Skansen borettslag org nr 947853627

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006, 08.05.2013, 12.05.2020 og 02.05.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

(6) Andelseier kan i hht. Lov om borettslag, sist endret 13. desember 2019, avtale korttidsutleie i inntil 30 dager i kalenderåret for hele leiligheten. Styret skal i forkant ha melding om korttidsutleien, og styret pålegger utleier å informere korttidsleietaker om borettslagets Husordensregler.

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SKANSEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamling 11. mai 1998 med endringer i generalforsamling 08. mai 2001, 05.05.2010 og 12.05.2020

1. HVORFOR HUSORDENSREGLER 2
2. ALMINNELIG BRUK AV LEILIGHETEN 2
3. VENTILASJON....2
4. ORDEN OG RENHOLD AV FELLESAREALER....3
5. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY/VASKERIET....3
6. BRUK AV TERRASSER OG BALKONGER....3
7. BELYSNING....3
8. LÅSING AV YTTERDØR....3
9. SØPPEL OG ANNET AVFALL....4
10. OPPBEVARING I LEILIGHETER OG KJELLERE 4
11. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE 4
12. FELLESANTENNEANLEGGET....4
13. BRUK AV FELLESOMRÅDENE 6
14. DUGNAD 6
15. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE....6
16. PARKERING 7
17. DYREHOLD....
18. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM....8
19. GRILLING I FRILUFT 8
20. VAKTMESTERORDNINGEN 8
21. FREMLEIE AV LEILIGHETEN / KORTTIDSUTLEIE....9
22. HENVENDELSER TIL STYRET 9
23. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE....9

1. HVORFOR HUSORDENSREGLER

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige - enten vi bor i 2-roms eller 5-roms leilighet, i blokk eller i rekkehus. Et borettslag er ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv, enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler, som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten.Bestemmelsene i husordensreglene omfatter alle borettshavere og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem.

Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap.

Husordensregler lager vekt på å gi størst mulig rom for individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen det enkelte hus og innen borettslagets som helhet er søkt ivaretatt.

Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke kan sies at brukeren sjenerer andre. Dersom bestemmelsene i husordensreglene ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Eier er likeledes ansvarlig for kostnader som påløper som et resultat av brudd på husordensreglene.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve bestemmelsene i husordensreglene.

Eventuelle forslag om endringer av husordensreglene må behandles på generalforsamling.

2. ALMINNELIG BRUK AV LEILIGHETEN

Stereoanlegg, radio, TV og video må ikke ha slik lydstyrke at naboen blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.

Snekring, hamring og lignende. samt bruk av elektrisk drill (spesielt med slagbor) må ikke finne sted før kl. 0700 og ikke etter kl. 2000 på vanlige hverdager. På lørdager og dager før høytids-/helligdager ikke før kl. 0800 og ikke etter kl. 1700. På søndager - og helligdager skal det være ro i leilighetene slik at virksomhet som er nevnt ovenfor skal ikke bedrives på disse dagene.

Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0700.

3. VENTILASJON

Det er ikke tillatt å blokkere utsugningsventiler eller montere avtrekksvifte i forbindelse med ventilasjonssystemet. Det er ikke tillatt å montere vifter til ventiler/luker i yttervegg.

Passiv damphette tillates montert, likeså vifte uten tilknytning til ventilasjonssystemet.

Den enkelte eier plikter å opprettholde og holde åpne de monterte ventilasjonsåpningene i alle leilighetens rom.

4. ORDEN OG RENHOLD AV FELLESAREALER

Gulvenr, trapper og rekkverket i oppgangene vaskes en gang i uka av innleiet renholdsfirma.

Kjellerganger, kjølerom, sykkelboder og vaskerom rengjøres årlig på dugnad og skal bare benyttes til de bestemte formålene.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander som ski, kjelke, sykkel, sko, skostativ, støvler eller barnevogner. i oppgangen, utenfor inngangsdøren til leiligheten eller kjellergangene daslik plassering vil kunne være til hinder for rask tilgang for brannmannskaper, lege, syketransport ovs.

5. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY/VASKERIET

Det er bare tillatt å henge ut vasketøy til tørk på vanlige hverdager og tøyvask som henges ut skal ikke være til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

Vaskeriene disponeres av beboerne etter en turordning som markeres ved hjelp av hengelåser. Låsene utleveres av vaktmester mot et gebyr på kr. 100.-. Låser uten nummer blir fjernet.

Vasketiden er hverdager kl. 0800 - 2000 og lørdager kl. 0800 - 1400.

Vaskeriet og maskiner skal rengjøres etter bruk.

Polletter til bruk i vaskeriet kan kjøpes hos vaktmester i hans kontortid eller i styrets kontortid.

Barn under 12 år skal ikke benytte vaskeriet på egen hånd uten tilsyn av voksne.

6. BRUK AV TERRASSER OG BALKONGER

Blomsterkummen i terrasseblokken skal være beplantet slik at naboen ikke sjeneres av vekstene.

Det kreves spesiell varsomhet når det gjelder vann på terrassegulvet innerst ved husveggen.

Blomsterkasser skal henge innenfor balkongenes yttervegg

Snø og is må fjernes slik at skade ikke oppstår i sluket (nedløpsrør). Snø og is må ikke kastes ned til naboens terrasse. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på terrassegulvet.

Det er ikke tillatt å blokkere brannluker i gulv på balkonger. Den vil være din eneste rømningsvei hvis trappen er blokkert av brann. Beboerne er pliktig til å holde brannluker fri for snø og is og sikre at den er åpen.

7. BELYSNING

Kjellere, vaskeriet og fellesrom for øvrig, skal kun være tent når det er behov for det.

8. LÅSING AV YTTERDØR

Ytterdørene i både terrasseblokkene og punktblokkene skal ALLTID være låst.
Takluke (røkluke) øverst i trappeoppgangene skal alltid være lukket.

Dørene til vaskeriene og andre fellesrom skal låses etter bruk og eventuelle vinduer skal lukkes etter bruk.

9. SØPPEL OG ANNET AVFALL

Søppelnedkastet er beregnet på husholdningsavfall.
All søppel må pakkes forsvarlig inn før det kastes. Den må tåle fall fra innkastet og ned til søppelrommet, og den må ikke være så stor at den setter seg fast. Luken skal lukkes rett etter bruk.

Se etter at søppelet er så tørt som mulig.Det er strengt forbudt å kaste ildsfarlig/selvantennelig avfall samt brennende ting, f.eks. sigarettstumper i søppelsjakten.

Papir og kartong skal kastes i de utplasserte papircontainerne.

Større gjenstander må beboerne selv bringe til offentlig søppel-eller fyllplass

10. OPPBEVARING I LEILIGHETER OG KJELLERE

Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt. Brannforskriftene forbyr lagring av mer enn 5 liter brannfarlig væske klasse A, f.eks. bensin, tynner.

Det er forbudt å oppbevare utstyr med bensinmotor som går ut over brannforskriftenes bestemmelser, f.eks. mopeder, motorsykler scooter eller motorsager.

Det er forbudt å foreta reparasjoner av bensinmotorer eller større maskiner i kjellere og fellesrom eller å bruke åpen flamme.

Det er ikke tillatt å koble opp kjøleskap, frysere eller andre lektriske artikler i kjellerbodene uten styrets godkjennelse, og eventuelle stikkontakter må installeres av autorisert installatør.

Oppbevaring i fellesarealene er ikke tillatt. Oppbevaring skal kun skje i egen privat bod. Gjensetting av avfall utenfor egen bod/leilighet er heller ikke tillatt.

11. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

Det er eierens ansvar å holde sluk og avløp i leilighetens våtrom åpne.

Det er ikke lov å dusje direkte på gulvet med mindre badet er oppgradert fra opprinnelig utførelse og har godkjent tetting mot naboen i form av membran.

I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene.
Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m) i toalettet eller annet avløp. Sement må heller ikke kastes i vask eller toalett

Alle beboere er forpliktet til å vite hvor vannstoppkranene for leiligheten befinner seg. (Skal være merket og kan eventuelt påvises av vaktmester).

12. TILLITSVALGTE FOR OPPGANG/BLOKK

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjent mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er godkjent av den signalleverandøren borettslaget til enhver tid benytter. Ved feil på anlegget rettes feilmeldingen til signalleverandøren (for tiden GET).

Eventuelle ønsker om endringer må fremmes som forslag på borettslagets generalforsamling.

Private antenner kan ikke monteres uten uttrykkelig godkjenning og anvisning av plass fra borettslagets styre. Montering skal kun utføres av godkjent installatør og alle kostnader både med montering/flytting og demontering dekkes av eier.

13. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Grøntanlegg som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områdene og all beplantning må vernes om.

Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerde, hekk eller annet stengsel.

Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt kassene.

Ballspill skal bare foregå på anviste plasser.

De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

Det er ikke tillatt å skyte opp raketter i borettslaget.

14. DUGNAD

Borettslagets styre har fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets uteområder samt rydding og rengjøring av fellesrom.

15. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

Kun nødvendig kjøring med motorkjøretøy er tillatt på borettslagets veier og da bare med laveste mulig hastighet og maksimal aktsomhet i forhold til fotgjengere og lekende barn.

Motoriserte kjøretøy har vikeplikt for all annen ferdsel.

Ved overtredelse av disse reglene har styret har fullmakt å anmelde forholdet.

16. Parkering

Med noen få unntak, er alle leilighetene i borettslaget tildelt en garasjeplass. Parkering utenfor oppmerkede felter i garasjen er ikke tillatt og vil bli ilagt kontrollavgift.

Den enkelte bileier er selv ansvarlig for å holde sin egen garasjeplass ryddig. Styret vil sørge for innleie av renholdsfirma for felles rengjøring i garasjene etter behov.

Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanleggene.

Det er tillatt å oppbevare dekk og skiboks i garasje anlegget, på egen parkeringsplass i stativ som er anbefalt og godkjent av styret. Oppbevaring skjer på eget ansvar. Bruker av garasjeplassen dekker alle kostnader til eventuell montering og demontering av stativ.

Alle andre gjenstander som hensettes i garasjen blir fjernet uten varsel.

Gjesteparkeringsplassene er utelukkende beregnet til borettslagets gjester. Gjester som har behov for å stå parkert utover 3-tre døgn må innhente dispensasjon fra styret.

Beboere som har behov for å benytte gjesteparkeringsplassen må ha dispensasjon fra styret. Øvrige biler vil kunne bli borttauet.

Beboere som parkerer ulovlig innenfor borettslagets områder vil bli ilagt kontrollgebyr og / eller borttauing. Det regnes som ulovlig parkering dersom det i løpet av 15 min. ikke er registrert aktivitet ved bilen. Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene kan fås av vaktmester eller styret.

Funksjonshemmede med gyldig dispensasjon for Oslo kommune gis anledning til å parkere innenfor borettslagets område på plass anvist av styret og på en slik måte at det ikke er til hinder for øvrig ferdsel.

17. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt. Styret kan gi dispensasjon fra regel om dyrehold etter husleielovens §5-2. Den som bringer hund eller katt med seg ved tildeling av leilighet, eller som får dispensasjon fra hovedregel, skal undertegne spesiell erklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Dette gjelder for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Ved brud på husordensreglene kan styre kreve at dyret blir fjernet fra borettslaget. Dette gjelder også der dyrehold til sterk sjenanse / ulempe for andre naboer. Som sterk sjenanse / ulemper regnes blant annet allergi likt bråk redsel mm. Skriftlig klage rettes til styret. Styret avgjør etter å ha forhandlet med partene hvorvidt en klage er berettiget, og om dyret etter dette kreves fjernet.

18. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Ved tagging eller annen form for tilgrising eller ødeleggelse av eiendom som kan tilbakeføres til en eller flere personer, blir utøver(e) gjort økonomisk ansvarlig for skadene. Er personene mindreårige blir dette foresattes ansvar.

Bygningsmessige forandringer i leiligheten eller på terrasse /veranda (ta ned/sette opp vegger og lignende) skal godkjennes av borettslagets styre før endringsarbeidet igangsettes.

Endringer i leiligheten som medfører at ventilasjonssystemet kommer ut av balanse ansees som skade på borettslagets eiendom og påløpte kostnader vil bli belastet eier av leiligheten som har forårsaket skadene.

19. GRILLING I FRILUFT

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass og elektrisk grill.
Grilling med kull er kun tillatt på grillplassen.

20. VAKTMESTERORDNINGEN

Borettslaget har fast ansatt vaktmester på heltid som har til oppgave å være styret behjelpelig med å ivareta borettslagets eiendom.

Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmester den myndighet som tilligger stillingen, og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine plikter.

Vaktmester har fast arbeidstid og skal helst ikke forstyrres utenom denne tiden, med mindre det gjelder meget viktige og nødvendige gjøremål.

Vaktmesteren har fast kontortid i nr 18A mandag til fredag kl. 1200 - 1300. Vaktmesterens telefonnummer er 22 30 56 44; mobil: 907 22 822.

Skriftlige beskjeder kan dessuten legges i vaktmesterens postkasse i nr 18 A.

21. FREMLEIE AV LEILIGHETEN/ KORTTIDUTLEIE

Fremleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen leietaker får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig ovenfor borettslagets styre om forhold i leiligheten. Utleieren kan også bli gjort ansvarlig for bl.a. mangelfullt renhold av fellesarealer.

Andelseier kan avtale korttidsutleie i inntil 30 dager i kalenderåret for hele leiligheten. Eier av leiligheten er til enhver tid ansvarlig ovenfor borettslagets styre om forhold i leiligheten. Styret skal i forkant ha melding om korttidsutleien. Styret pålegger andelseier 1) å informere korttidsleietaker om borettslagets Husordensregler og at korttidsleier ikke har adgang til avlåste arealer i borettslagets bygningers fellesområder (bodområdet, fellesboder og vaskerier), 2) bekrefte korttidsleietakers oppfattelse og forståelse av Husordensreglene, og 3) med hensyn til generell sikkerhet, leilighetens egnethet, bruk av varmtvann, avfallskapasitet og forholdet til nærmeste beboere skal antallet personer i leiligheten begrenses

Søknadsskjema for utleie/ bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

22. HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser til borettslagets styre, som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig.
Alle klager på forhold til beboerne i mellom må skje skriftlig.
Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Alle beboere plikter å rette seg etter rundskriv fra styret.

Skriftlige beskjeder legges i styrets postkasse utenfor styrerommet i nr 22.

23. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Styret har fullmakt til å gi dispensasjon fra husordensreglene.

Erklæring om dyrehold

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjenom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen / styret vedtar.

6. Jeg erkjenner at denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den ..... / .....

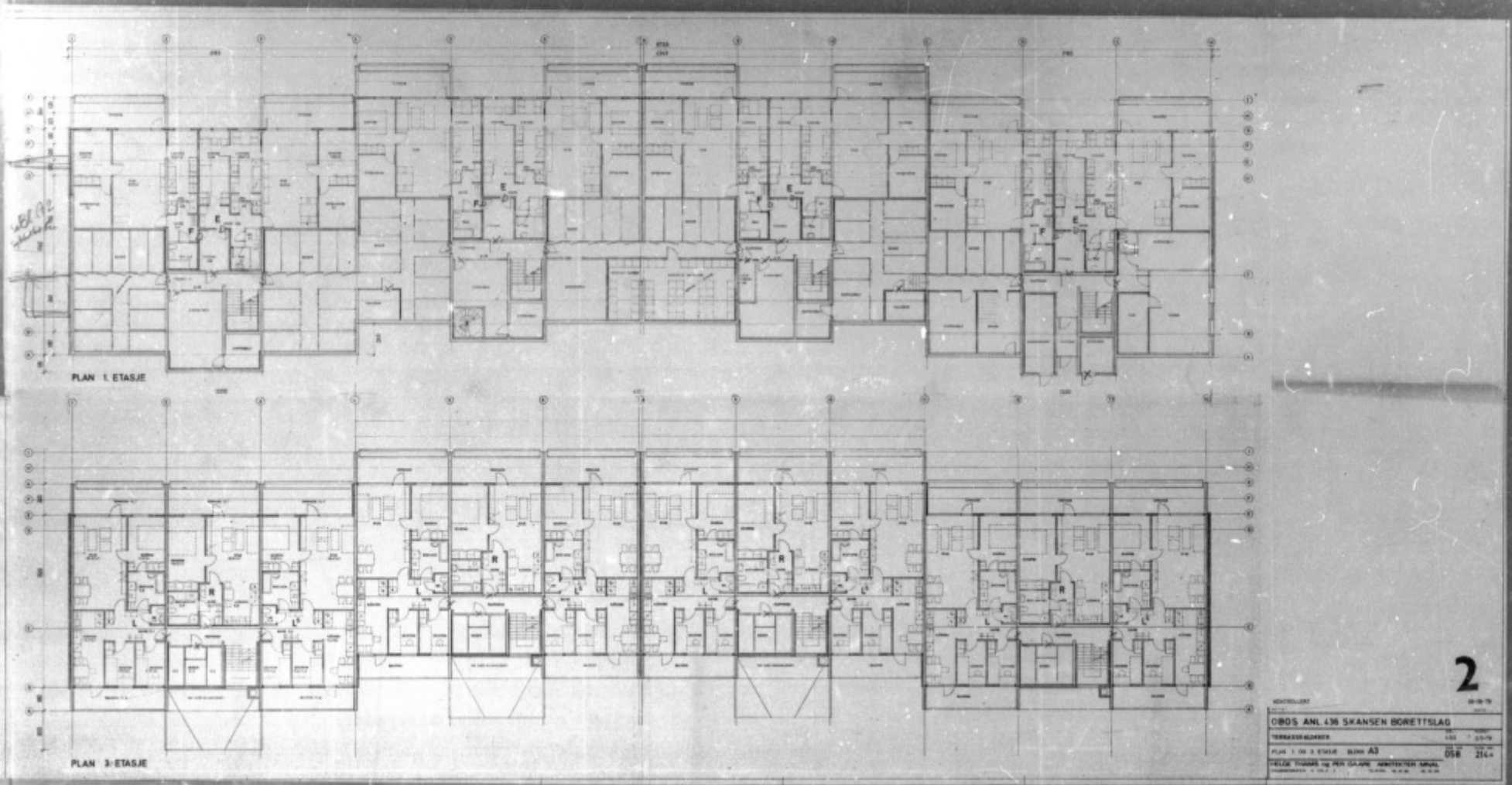
Andelseiers underskrift:

.....

....., den ..... / .....

Medeiers underskrift:

.....



2

OBOS ANL 436 SKANSEN BORETTSLAG

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 %

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18 OSLO 5 - 115060

KOPI

Oslo, den 14.10.83

KA/SBR

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 109, bnr. 43, Dragonstien 3 a-d

Journalnr.: 79/3104

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 20.9.83

Bygningens art: Terrasseblokk m/garasjer

Byggherre: Skansen Borettslag v/OBOS, Hammersborg Torg 1, Oslo 1

Byggemelder: Ark. ne Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, Oslo 2

Ansvarshavende: Siv.ing. Johan Kr. Bø, Ole DEviks vei 14, Oslo 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SH. c-15. MNDVORD 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Noman Afzal
SKANSEN TERRASSE 11

Dato: 27.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508606
8406669

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.109 BNR. 43

Vi viser til bestilling av 20250327 for SKANSEN TERRASSE 11.

GNR. 109 BNR. 43

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1980.

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

36962 m²

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

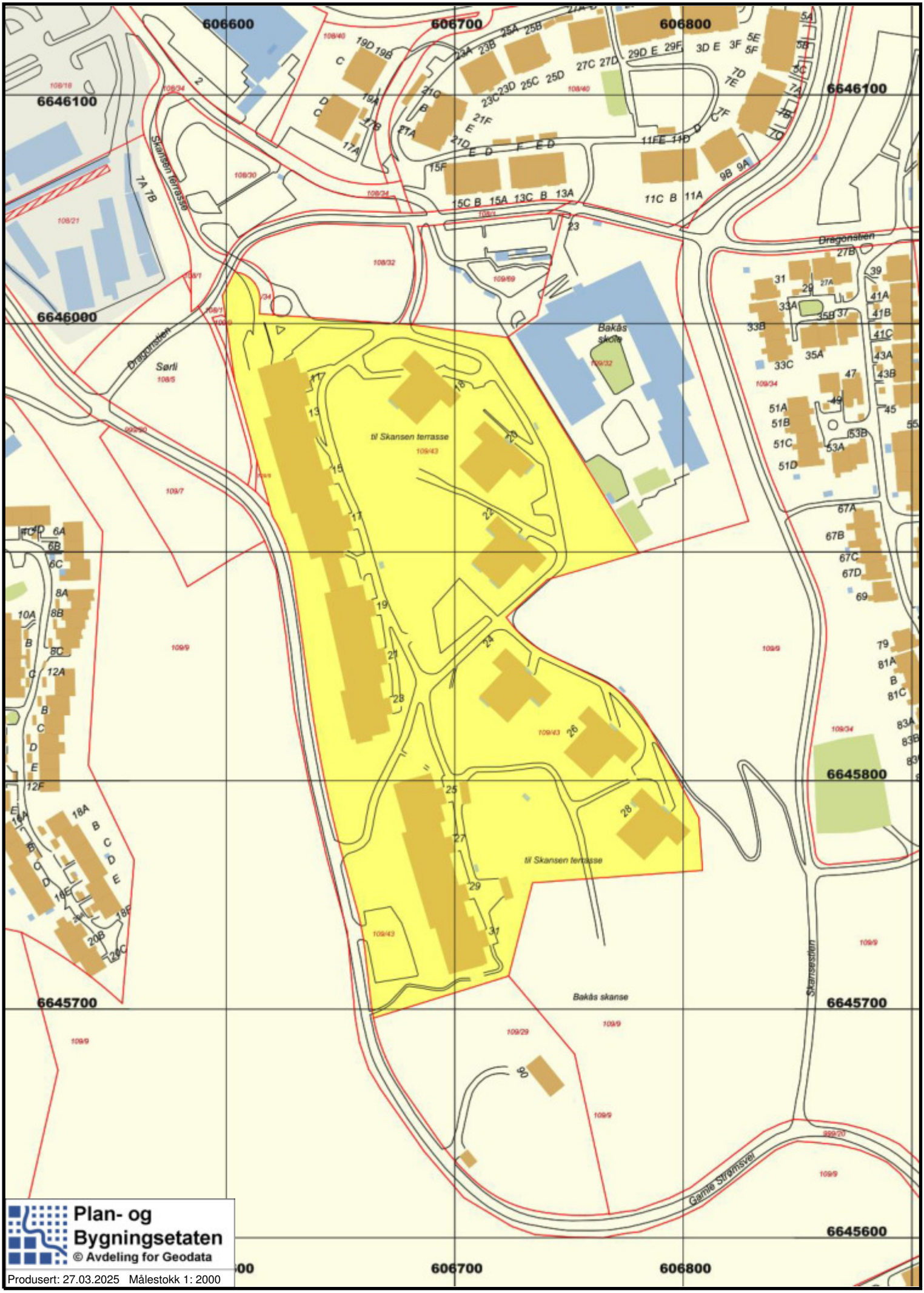
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 27.03.2025 Målestokk 1: 2000

Skatteetaten

Dato
28.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 947 853 627 Andelsnr 86

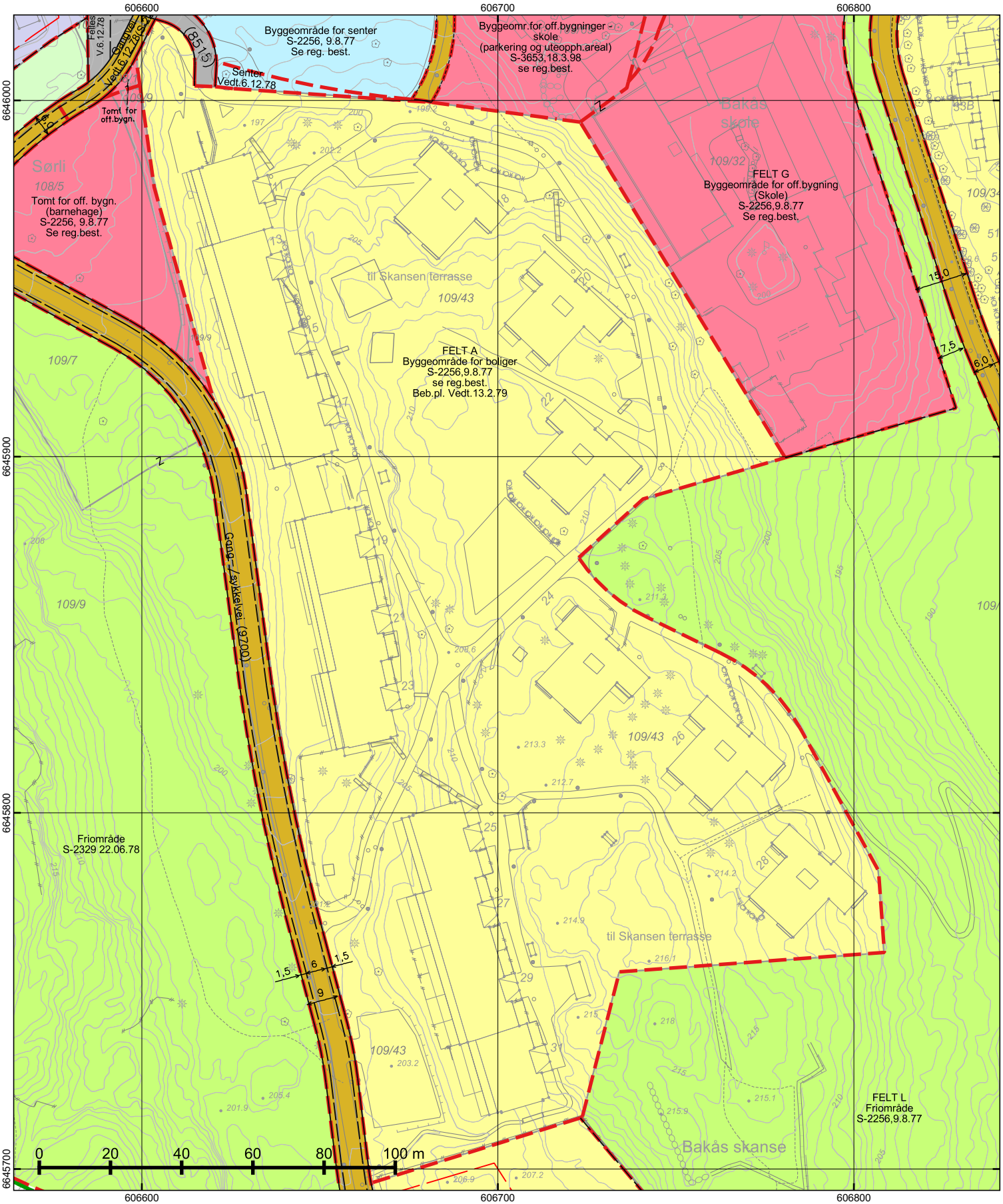
Eiendommens adresse:

Skansen terrasse 11, 1062 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 299 576
Som sekundærbolig:	kr 5 198 305

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140357/ 86508606
Adresse: SKANSEN TERRASSE 11
Gnr/Bnr: 109/43

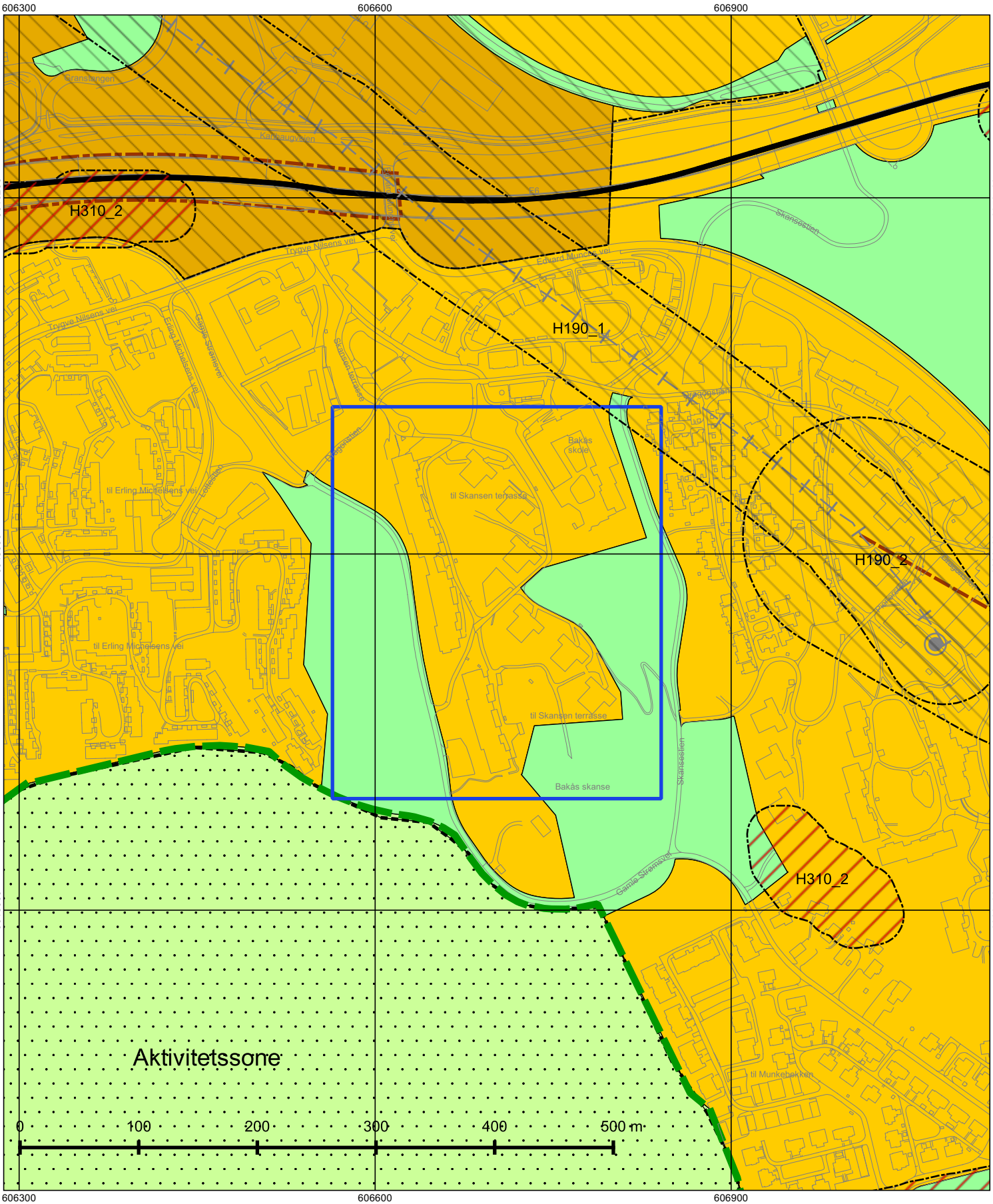
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005099
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140357/86508606
Deres ref.: 42215/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V130279.PDF

Oslo

V130279

Bebyggelsesplan for felt A, del av gnr. 109 bnr. 9 og gnr. 108 bnr. 1, Ellingsrud vest.

V130279 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197902995

Vedtaksdato: 13.02.1979
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2256

Dokumentet består av 1 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

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:
Skansen terrasse 11
Andelsnr. 86 Orgnr. 947853627 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
316-25-0045

Meglerforetak: Kvartal Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Noman Afzal
Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 45 06 74 42
E-post: noman.afzal@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