NORDSETERGRENDA 7E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Reguleringskart
Årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Meglerbrev
Ferdigattest - 1988
Tegning 1987
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Meglers verdivurdering
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Nordsetergrenda 7 E, 1161 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 633

Andelsnummer 82

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 12.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4071 **Referansenummer:** CF1923

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over 2 etasjer oppført i 1980. Tilbygget begge etasjer mot øst i 1987, ferdigattest datert 15.06.1988. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2005: Boligen ble pusset opp innvendig (utført av tidligere eier)
2005: Satt inn Kvik kjøkken (utført av tidligere eier)
2005: Bad/wc i 2.etg (utført av tidligere eier)
2009: Skiftet alle dørblader fra lettdører til massivdører, nye gerikter
2011: Bygget terrasseplatting mot øst
2010-2015: Bygget terrasseplatting mot vest i to omganger
2010: Bygget bod under trapp
2013: Monterte persienner i 2.etg i begge soverom mot vest (Scandic Markiser)
2013: Malte vegger og tak samt tapetsert en vegg i hovedsoverom
2013: Malte vegger, tak og lister stue/kjøkken
2014: Satt inn skyvedørsgarderobe på soverom 2.etg
2015: Utskiftning av vinduer og terrassedør i regi av av borettslaget
2015: Utskiftning av utvendig trepanel og isolasjon i regi av borettslaget
2015-16: Etterisolering innside yttervegger i 1 og 2.etg mot øst og vest
2016: Bygget nytt bad/wc i 1.etg (utført av Oslo Bad og Renovering). I den forbindelse ble det også lagt nye rør-i-rør til bad/wc i 2.etg, samt til varmtvannsbereder i bod/vaskerom og til kjøkken. Installerte lekkasjevarsler i kjøkken og på bod/vaskerom
2016: Elektriske arbeider ifm. våtromsarbeid, nytt sikringsskap og installasjon i utebod (utført av Sæther Elektrokonsult AS, samsvarserklæring foreligger)
2016: Monterte våtromsplater på vegger i bod/vaskerom, la nye rør til alle installasjoner integrert i badets fordelerskap inkl flytting av bereder (utført av Oslo Bad og Renovering)
2018: Monterte persienner begge soverom mot øst (Scandic Markiser)
2018: Monterte 2 stk nye elektriske markiser stue mot vest, inkl appstyring (Scandic Markiser)
2018: Utbygging hems soverom i 2.etg mot øst, la ny parkett i soverommet samt gang (Morgedal Drift Og Vedlikehald AS)
2018: Tapetsering gang og trapperom
2018: Ny himling i entre, gang og i trapperom inkl nye spotlights
2018: Fjernet panel og la gips på innervegger i entre, bygde garderobeinnredning (gjenbrukte skapdører) samt maling tak, vegger, lister
2018: Slipte ned trappetrinn og bygde nytt rekkverk til trapp. Rekkverk og håndløper malt
2019: Ny platetopp og stekeovn
2021: Ny tektekking, samt byttet beslag på tak og nedløpsrør i regi av borettslaget
2022: Utskiftning av ytterdør
2022: Ny oppvaskmaskin, Electrolux
2023: Installerte varmepumpe, Mitsubishi Kazan Nordic
2023: Malt vegger, tak og lister soverom med hems
2024: Ny radiator i kjøkken
2024: Malt vegger og lister 2 soverom mot vest
2024: Downlights bad/wc 2.etg
2024: Installert elbil lader (Zaptec) i felles garasjeanlegg (utført av Tiedeman Elektro i regi av borettslaget)
Annet: Det er installert innvendig solskjerming (plissegardiner) på alle vinduer nede. Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Eier opplyser: Maur (sukkermaur) på ulike punkter i boligen særlig vår/sommer. Maurene dukker typisk opp en til to steder i boligen pr år. Enkelte år dukker de ikke opp i det hele tatt. Vi har observert maur i vaskerom/bad, entre, gang, stue to ulike steder samt på kjøkken. Borettslaget har en avtale med Anticimex som setter ut åte og maurproblemet er løst etter ett par dager. Kostnader for dette dekkes av borettslagets felleskostnader. Vi har hatt sølvkre på det bad/wc i 1.etg. Anticimex behandlet alle sammenhengende boenheter i vår rekke for ca 2 år siden. Har ikke observert sølvkre etter dette.

Enderekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Takrenner, nedløp og beslag i sort plastbelagt stål. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2014. Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt datert 2021 (montert i 2022). Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2014. Vestvendt terrasseplatting på ca. 57 m². Terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg og gjerde i beiset treverk, med port ut til fellesareal. Det er montert utekran, utelampe, strømuttak og solmarkiser. Østvendt terrasseplatting på ca. 15 m². Terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg i beiset treverk. Det er montert utelampe. Persienner i 2.etg i begge soverom mot vest. Persienner begge soverom mot øst. 2 stk elektriske markiser stue mot vest, inkl appstyring. Elementpipe fra byggeår. Heldekkende beslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Betongsåle i 1.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i 2.etg. Gulv 2.etg: 1-stav eikeparkett i gang og i soverom med hems. Laminatgulv i øvrige soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. 1-stav eikeparkett i gang, stue/spisestue og kjøkken. Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Tapetserte vegger i gang 2.etg og i trappeløp. Kontrastvegg med tapet i ett soverom. Himlinger: Hovedsakelig malt plater i alle rom. Saltak i 2.etg. Takhøyde høyeste punkt i gang ble målt til ca. 2,92 m. Innvendig pusset og malt pipeløp. Dovre peis med glassdør i stue/spisestue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Sotluke lokalisert i stue i 1.etg. Tretrapp med repos og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger og rekkverk, samt lakkerte trappetrinn. Hvite 4-speils innerdører i tre (massive). Innerdører med glassfelt mellom entré/gang og gang/stue. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré i 1.etg. Plassbygd bod/kott under trapp. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildør i ett soverom i 2.etg. Diverse garderobeskap med hvite profilerte fronter og speildører i hovedsoverom i 2.etg. Det er installert innvendig solskjerming (plissegardiner) på alle vinduer nede.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser, og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Innbygd og flissatt badekar med lufterist, glassdør, dusjbatteri og hånddusj.

1.etg: Bad/wc ble utvidet og bygget i 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Kontrast med hexagonfliser i dusjsone. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med sealinbgbag (fanger opp vann ved en evt. lekkasje). Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra 2005 med grå glatte fronter, overskap med frostede glassfronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, benkebelysning under overskap, spotbelysning i overskap og downlights i himling. Frittstående kjøle -/fryseskap. Integrert Bosch oppvaskmaskin, Bosch induksjonstopp og Miele stekeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut/til kanal. Det er waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel. Vann- og avløpsrør i plast. Ny platetopp og stekeovn i 2019: Ny oppvaskmaskin i 2022.

SPESIALROM Gå til side

Bos/vaskerom med flislagt gulv, vegger kledd med baderomsplater/våtromsplater og nedsenket himling med malte plater. Frittstående varmtvannsbereder. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vann- og avløpsrør i plast. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) med sensorledning på gulv ved varmtvannsbereder og vaskemaskin. Sikringsskap. 2 stk høyskap med hvite profilerte fronter, samt diverse hyller og knagger/oppåheng.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter varmtvannsbereder fra 2004 plassert i bod/vaskerom. Det er montert sensor på gulv tilknyttet waterguard. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør tilkoblet vannfordelerskap. Boligen har fordelerskap bak servantinnredning på bad/wc i 2.etg og på bad/wc i 1.etg - begge har overløp til våtromsgulv. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenskap og fordelerskap. Avløpsrør er av pvc/plast. Hovedstrekk avløpsrør er av pvc/plast. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med radiatorer, varmepumpe og gulvvarme. Ny radiator i kjøkken i 2024. Ny Mitsubishi Kazan Nordic varmepumpe i 2023 som er montert i gang i 2.etg. Varmekabler i entré og på bagge bad/wc. Downlights i entré, gang, bad/wc og kjøkken i 1.etg, samt på bad/wc i 2.etg. GlobalConnect tv- og internett tilknytning (fibernett). 230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i bod/vaskerom: 32 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Drenssystem fra byggeår. Støpt betongsåle, ingen rom under terreng. Ukjent dreneringsforhold. Støpt betongsåle og ringmur. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er bygget terrasseplatting ved stuesiden og inngangssiden som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

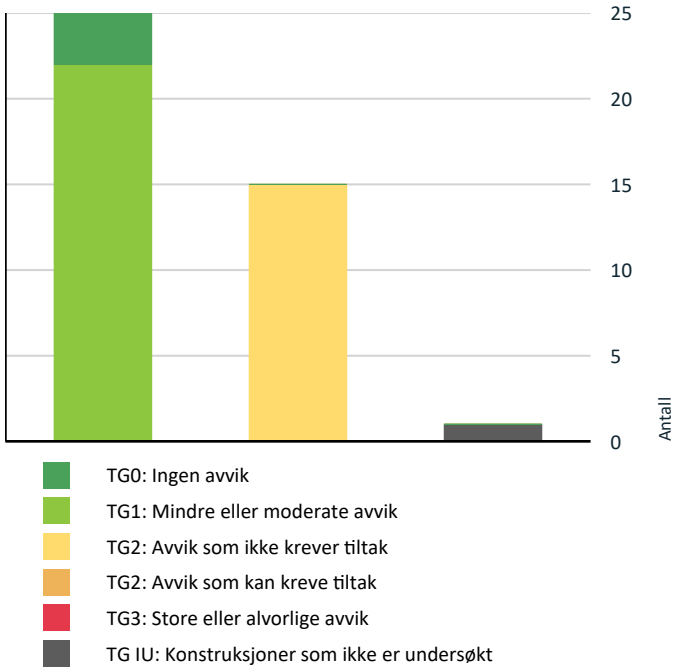
Enderekkehus

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

Det foreligger godkjent byggetegning (tilbygg) datert 10.12.1986. Ferdigattest datert 15.06.1988. 2.etg: Ett soverom mot øst er utvidet, og det er bygget hems over deler av trappeløpet. 1.etg: Opprinnelig byggemeldt bod er i dag bod/vaskerom. Opprinnelig byggemeldt wc er i dag utvidet bad/wc. Opprinnelig adkomst mellom entré og kjøkken er blendet/lukket.

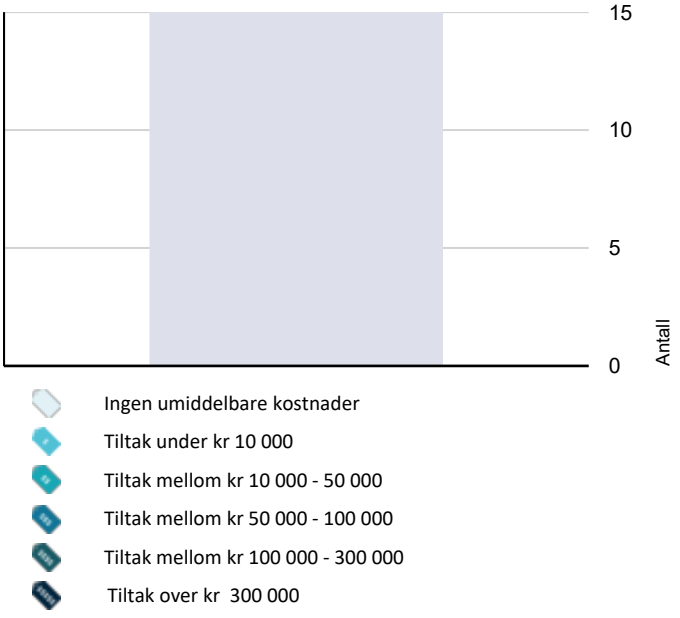
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Bod/vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget stue og soverom øst side. Det foreligger godkjent byggetegning (tilbygg) datert 10.12.1986. Ferdigattest datert 15.06.1988.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Det ble lagt nytt takbelegg og skiftet beslag på taket i 2021 i regi av borettslaget. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Taktekking



Taktekking

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i sort plastbelagt stål. Det ble skiftet beslag på tak og nedløpsrør i 2021 i regi av borettslaget. Ingen visuell mekanisk skade. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Borettslagets ansvarsområde.

Merknad: Rekkehuset har takvinkel mindre enn 27 grader. Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel vil være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Utskiftning av utvendig trepanel og isolasjon i 2015-2016 i regi av borettslaget. Etterisolering innside yttervegger i 1 og 2.etg mot øst og vest i 2015-16. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Fremstår normalt vedlikeholdt. Borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Ukjent type taktro, takverket er lukket/skjult. Innredet 2.etg med skråtak. Ukjent type og mengde isolasjon. Takkonstruksjonen er luftet med ventiler luftespalter i takraft/gesims. Det ble ikke registrert synlige tegn til svekkelser i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad TG2 gis grunnet bygningsdelens alder. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for fukt, lekkasjer og skader grunnet konstruksjonens alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2014. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt datert 2021 (montert i 2022). Ytterdøren er hvit innvendig. Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2014. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vestvendt terrasseplatting på ca. 57 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg og gjerde i beiset treverk, med port ut til fellesareal. Det er montert utekran, utelampe, strømuttak og solmarkiser. Terrasseplattingen ble bygget terrasseplatting i to omganger i 2010-2015.

Østvendt terrasseplatting på ca. 15 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg i beiset treverk. Det er montert utelampe. Terrasseplatting ble bygget i 2011.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gjerde/rekkverk har stedvis antydning til mindre råteskader. Borettslaget besørger materialer til utskiftning iflg.eier.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Persienner i 2.etg i begge soverom mot vest (2013, Scandic Markiser). Persienner begge soverom mot øst (2018, Scandic Markiser). 2 stk elektriske markiser stue mot vest, inkl appstyring (2018, Scandic Markiser).

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: 1-stav eikeparkett i gang og i soverom med hems. Laminatgulv i øvrige soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. 1-stav eikeparkett i gang, stue/spisestue og kjøkken.

Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Tapetserte vegger i gang 2.etg og i trappeløp. Kontrastvegg med tapet i ett soverom.

Himlinger: Hovedsakelig malt plater i alle rom. Saltak i 2.etg. Takhøyde høyeste punkt i gang ble målt til ca. 2,92 m.

Merknad: Parkettgulv i 1.etg har stedvis overflateriper, bruksmerker og knirk. Laminatgulv på soverommene i 2.etg har stedvis antydning til svelling i skjøter. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Vedlikehold: 2005: Boligen ble pusset opp innvendig (utført av tidligere eier). 2013: Malte vegger og tak samt tapetsert en vegg i hovedsoverom. 2013: Malte vegger, tak og lister stue/kjøkken. 2015-16: Etterisolering innside yttervegger i 1 og 2.etg mot øst og vest. 2018: Utbygging hems soverom i 2.etg mot øst, la ny parkett i soverommet samt gang (Morgedal Drift Og Vedlikehald AS). 2018: Tapetsering gang og trapperom. 2018: Ny himling i entre, gang og i trapperom inkl nye spotlights. 2018: Fjernet panel og la gips på innervegger i entre, bygde garderobeinnredning (gjenbrukte skapdører) samt maling tak, vegger, lister. 2023: Malt vegger, tak og lister soverom med hems. 2024: Malt vegger og lister 2 soverom mot vest.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongsåle i 1.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i 2.etg.

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.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 16 mm i stue/spisestue i 1.etg, samt ca. 9 mm i sydvendt soverom og ca. 23 mm i østvendt soverom i 2.etg. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er utført radonmålinger i regi av borettslaget for ca. 10 år siden, men ikke spesifikt i dette rekkehuset. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

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

Det er utført radonmålinger i regi av borettslaget for ca. 10 år siden, men ikke spesifikt i dette rekkehuset.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende beslag over tak. Innvendig pusset og malt pipeløp. Dovre peis med glassdør i stue/spisestue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Sotluke lokalisert i stue i 1.etg. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med repos og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger og rekkverk, samt lakkerte trappetrinn. Slipte ned trappetrinn og bygde nytt rekkverk i 2018.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,80 m. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite 4-speils innerdører i tre (massive). Innerdører med glassfelt mellom entré/gang og gang/stue. Malte karmer og dørgerikter. Skiftet alle dørblader fra lettdører til massivdører samt nye gerikter i 2009. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré i 1.etg. Plassbygd bod/kott under trapp. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildør i ett soverom i 2.etg. Diverse garderobeskap med hvite profilerte fronter og speildører i hovedsoverom i 2.etg. Det er installert innvendig solskjerming (plissegardiner) på alle vinduer nede.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje på overflater og fuger grunnet alder. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fylt med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

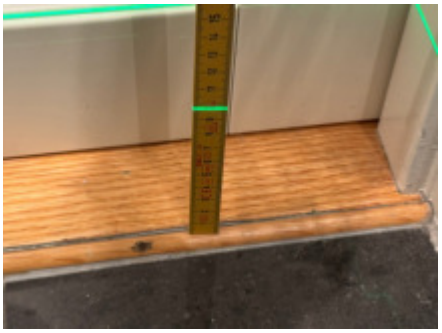
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

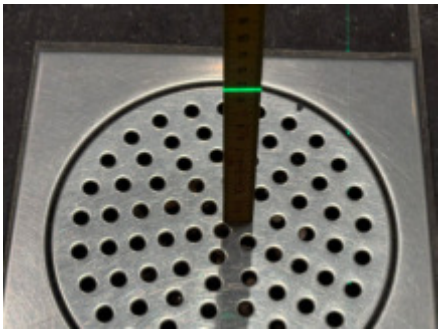
Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Stedvis noe slitasje på overflater og fuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fallforhold ca. 96 mm topp oppbrett membran ved terskel


Fallforhold ca. 116 mm topp slukrist

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran. Det er lagt underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk og membran oppbrett ved terskel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Membran oppbrett ved terskel



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Innbygd og flissatt badekar med lufterist, glassdør, dusjbatteri og hånddusj.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning har svelleskade mot badekar. Badekaret har inspeksjonsluke/lufterist uten mulighet for avrenning til sluk (risten er montert litt opp på badekarvegg).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Innebygget sisterne: Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler). Badekar: Byttet ut eksisterende luke med en inspeksjonsluke som ligger ned mot gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilligende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og gipspalte i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc ble utvidet og bygget i 2016. Våtromsarbeidet ble utført av Oslo Bad & Renovering AS. Det foreligger foto og dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Kontrast med hexagonfliser i dusjsone. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

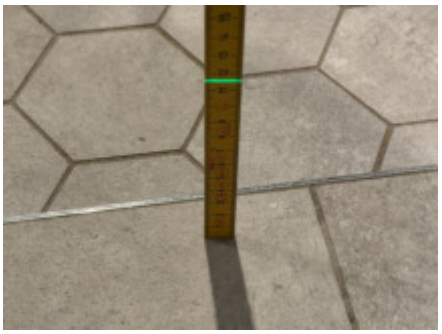
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



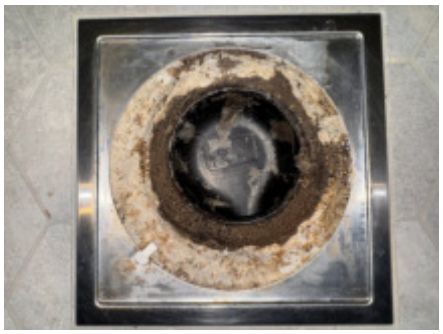
Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

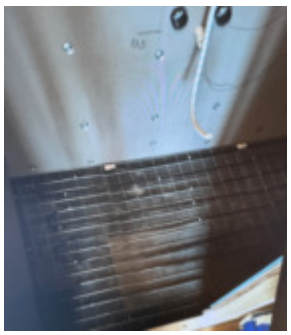
Plastsluk med klemring. Det er lagt/påført toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring i dusjsone







Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med sealinbgbag (fanger opp vann ved en evt. lekkasje). Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Merknad: Synlige overflateriss i emalje/servant. Ellers normal slitasjegrad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang



Hulltaking i tilstøtende gang

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2005 med grå glatte fronter, overskap med frostede glassfronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, benkebelysning under overskap, spotbelysning i overskap og downlights i himling. Frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert Bosch oppvaskmaskin, Bosch induksjonstopp og Miele stekeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut/til kanal. Det er waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel. Vann- og avløpsrør i plast. Ny platetopp og stekeovn i 2019: Ny oppvaskmaskin i 2022.

Merknad: Benkebelysning kan til tider blinke (det er montert led lys i eksisterende hallogen system). Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av bruktbolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > BOD/VASKEROM

Overflater og konstruksjon

Bos/vaskerom med flislagt gulv, vegger kledd med baderomsplater/våtromsplater og nedsenket himling med malte plater. Frittstående varmtvannsbereder. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vann- og avløpsrør i plast. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) med sensorledning på gulv ved varmtvannsbereder og vaskemaskin. Sikringsskap. 2 stk høyskap med hvite profilerte fronter, samt diverse hyller og knagger/oppåheng. Rommet har ikke sluk og er derfor ikke vurdert som et våtrom. Opprinnelig byggemeldte bod som er gjort om til bod/vaskerom (se kommentar under lovlighet). Det ble montert våtromsplater på vegger, lagt nye rør til alle installasjoner integrert i badets fordelerskap inkl flytting av bereder i 2016 (utført av Oslo Bad og Renovering).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør tilkoblet vannfordelerskap. Boligen har fordelerskap bak servantinnredning på bad/wc i 2.etg og på bad/wc i 1.etg - begge har overløp til våtromsgulv. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenskap og fordelerskap. Røranlegg til kjøkken og våtrom ble fornyet i 2005-2016. Ifm. nytt bad/wc i 1.etg ble det lagt nye rør-i-rør til bad/wc i 2.etg, samt til varmtvannsbereder i bod/vaskerom og til kjøkken. Det ble også installert waterguard (lekkasjevarsler) i kjøkken med sensor i bod/vaskerom. Utekran ved terrasseplatting vest side. Merknad: Rør-i-rør på bad/wc i 2.etg har skjøtede utvendige varerør. Rørene går dog kun fra servantinnredning til fordelerskap i bakkant. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap bad/wc i 2.etg



Vannfordelerskap bad/wc i 1.etg

Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc/plast. Hovedstrekk avløpsrør er av pvc/plast. Røranlegg til kjøkken og våtrom ble fornyet i 2005-2016. Ukjent alder på selve hovedstrekket. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig

Tilstandsrapport

vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

198 liter varmtvannsbereder fra 2004 plassert i bod/vaskerom. Det er montert sensor på gulv tilknyttet waterguard. Berederen er tilkoblet elektriske anlegget via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med radiatorer, varmepumpe og gulvvarme. Ny radiator i kjøkken i 2024. Ny Mitsubishi Kazan Nordic varmepumpe i 2023 som er montert i gang i 2.etg. Varmekabler i entré og på bagge bad/wc. Downlights i entré, gang, bad/wc og kjøkken i 1.etg, samt på bad/wc i 2.etg. GlobalConnect tv- og internett tilknytning (fibernett).

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 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.

230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i bod/vaskerom: 32 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
1980 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier opplyser: Nytt sikringsskap med automatsikringer inkl installasjonsramme og overspenningsvern, og øvrige nødvendige elektrikerarbeider ifm nytt bad i 1.etg. Vi tror arbeidene ble utført av Sæther Elektrokonsult i regi av Oslo Bad og Renovering. Nye spotter bad 2.etg, strøm til markiser, strøm til utelys og utebod, ny kurs til varmepumpe og øvrige elektrikerarbeider ifm med bygging av hems i 2.etg er utført av Fjellelektrikeren. Det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

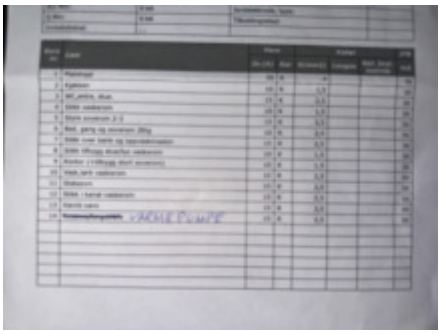
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen 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 når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader.

TG 2 Drenering

Drenssystem fra byggeår. Støpt betongsåle, ingen rom under terreng. Ukjent dreneringsforhold. Av naturlige årsaker er kontroll av utvendig fuktsikring og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og ringmur. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Borettslagets ansvarsområde.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er bygget terrasseplatting ved stuesiden og inngangssiden som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold ved stuesiden og inngangssiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

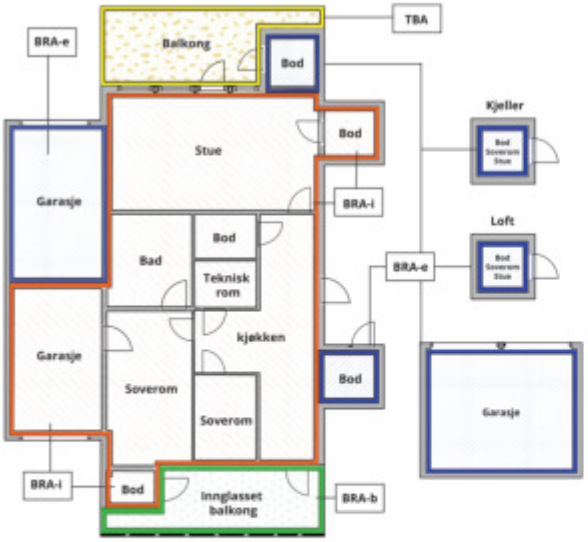
Hva er måleverdig areal?

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

Enderekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	61			61		5	66
1. Etasje	66	7		73	72		73
SUM	**127**	**7**			**72**	**5**	**139**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. Etasje	Entré, Bod/vaskerom, Gang, Bad/wc, Stue/spisestue, Kjøkken	Utebod 1, Utebod 2	

Kommentar

2. Etasje: Gang, bad/wc og 4 soverom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 61 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 66 m². Takhøyde høyeste punkt i gang ble målt til 2,92 m. Det ene soverommet har hems som ligger over deler av trappeløpet. Hemsen har en flate på ca. 1,5 m² og takhøyde ved høyeste punkt på ca. 1,67 m.

1.etasje: Entré, bod/vaskerom, gang, bad/wc, kjøkken og stue/spisestue. Vestvendt terrasseplatting på ca. 57 m² (TBA) og utebod på ca. 4 m² (BRA-e). Østvendt terrasseplatting på ca. 15 m² (TBA) og utebod på ca. 3 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet i iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning (tilbygg) datert 10.12.1986. Ferdigattest datert 15.06.1988. 2.etg: Ett soverom mot øst er utvidet, og det er bygget hems over deler av trappeløpet. 1.etg: Opprinnelig byggemeldt bod er i dag bod/vaskerom. Opprinnelig byggemeldt wc er i dag utvidet bad/wc. Opprinnelig adkomst mellom entré og kjøkken er blendet/lukket.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

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)
Enderekkehus	127	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Lise Møllendal	Kunde
	Vidar Bakke	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	633		0	25860.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordsetergrenda 7 E

Hjemmelshaver
Fjellhytta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
82/Fjellhytta Borettslag	948846519	82	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Lise Møllendal og Vidar Bakke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
82

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordseter/Nordstrand i Oslo kommune. Kort vei til daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser. Gangavstand til nærbutikkene Spar og Matkroken. Kort vei til barneskole, Nordseter ungdomsskole samt Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående skoler. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet. Nærhet til Holtet, Sæterkrysset og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og Ekebergsletta, samt flere fine badeplasser langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for gjeldende gårds- og bruksnummer på ca. 25.860 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantninger, prydbusker og trær, lekeområde og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier. Borettslaget består av gårdsnr. 157 og bruksnr. 633 og 634 med et samlet tomteareal på ca. 28.219 m².

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Inkl.bla. leietillegg påbygg, kabel-tv (basis grunnpakke), vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld og forretningsførsel m.m.

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er installert elbil lader. Borettslaget har noen felles biloppstillingsplasser som leies ut etter venteliste/ansiennitet. Ellers parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av lavblokker og småhusbebyggelse. Fjellhytta Borettslag består av i alt 198 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596600			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	10.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.03.2025	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	11.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	10.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	11.03.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	12.03.2025	
3	12.03.2025	
4	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CF1923

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250126

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Møllendal	Vidar Bakke

Gateadresse
Nordsetergrenda 7E

Poststed	Postnr
Oslo	1161

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 38250126

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vi bygget ett helt nytt baderom i 1.etg i 2016. Alt av arbeider er utført av Oslo Bad og Renovering. I den forbindelse ble det også lagt nye rør i rør til badet i 2.etg, samt til varmtvannsbereder i vaskerom/bod og til kjøkken. Installerte lekkasjevarsler i kjøkken og på vaskerom/bod

Arbeid utført av: Oslo Bad og Renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele badet ble bygget opp fra grunnen av med membran og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Maur (sukkermaur) på ulike punkter i boligen særlig vår/sommer. Maurene dukker typisk opp en til to steder i boligen pr år. Enkelte år dukker de ikke opp i det hele tatt. Vi har observert maur i vaskerom/bad, entre, gang, stue to ulike steder samt på kjøkken. Dette er helt vanlig i borettslaget. Borettslaget har en avtale med Anticimex som setter ut åte og maurproblemet er løst etter ett par dager. Kostnader for dette dekkes av borettslagets felleskostnader. Vi har hatt sølvkre på det nye badet i 1.etg. Anticimex behandlet alle sammenhengende boenheter i vår rekke for ca 2 år siden. Har ikke observert sølvkre etter dette.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap med automatsikringer inkl installasjonsramme og overspenningsvern, og øvrige nødvendige elektrikerarbeider ifm nytt bad i 1.etg. Vi tror arbeidene ble utført av Sæther Elektrokonsult i regi av Oslo Bad og Renovering. Nye spotter bad 2.etg, strøm til markiser, strøm til utelys og utebod, ny kurs til varmepumpe og øvrige elektrikerarbeider ifm med bygging av hems i 2.etg er utført av Fjellelektrikeren

Arbeid utført av: Sæther Elektrokonsult

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Offentlig ettersyn, ca 2010

Document reference: 38250126

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec i felles garasjeanlegg. Nytt i 2024.

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: Alle arbeider på tak, fasader, vinduer er utført av i regi av borettslaget. Vi er ikke 100% sikre på hvem borettslaget har benyttet, men tror det er DVS

Arbeid utført av: I regi av borettslaget

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

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

Beskrivelse: Vi er kjent med maurproblemer i borettslaget, og ser at Anticimex har satt ut åtebokser stedvis for smågnagere, men har aldri opplevd å se dette selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250126

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: 38250126

E-Signing validated

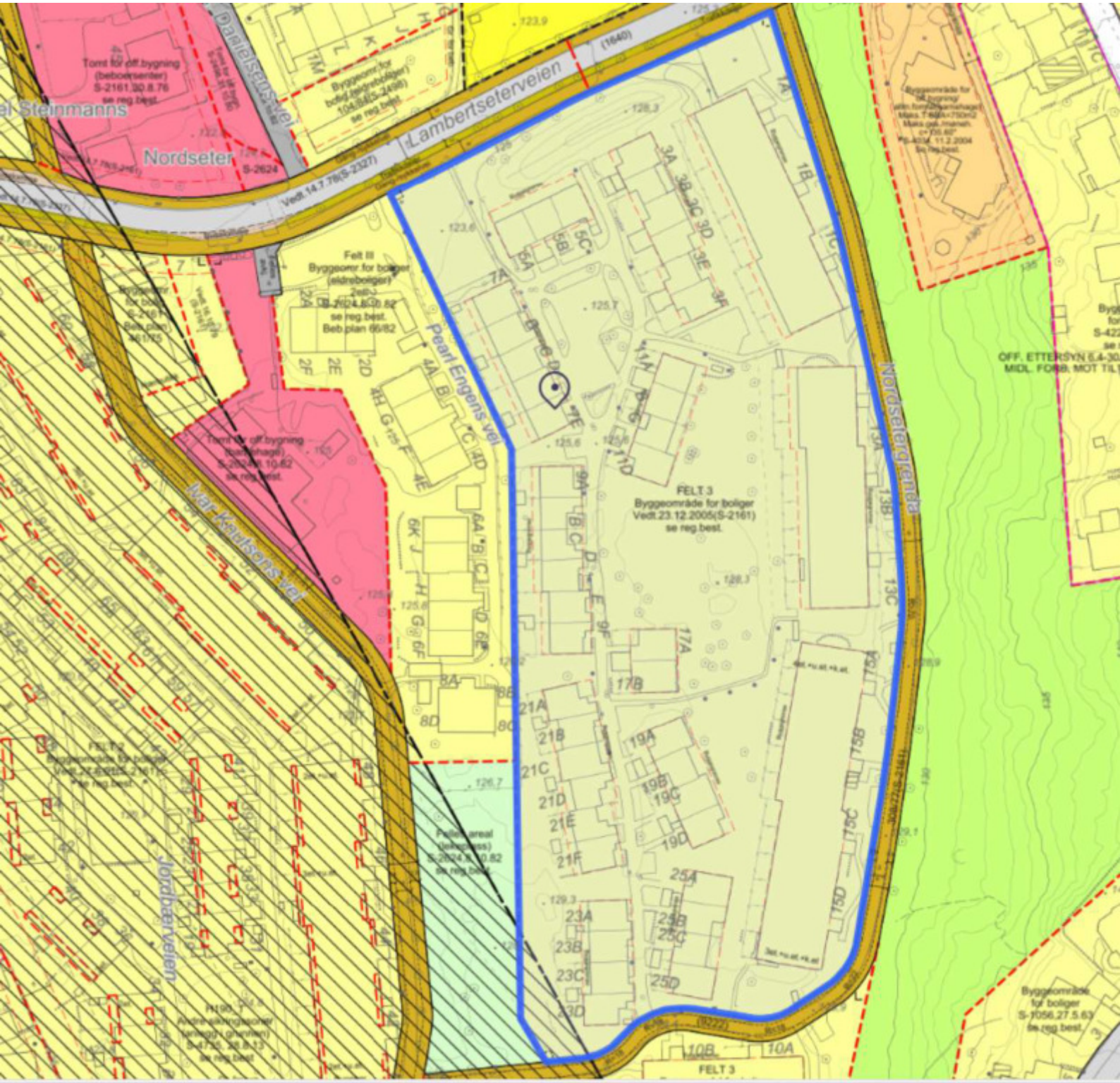
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Møllendal	06d0c4a32baf727e46f5af0 6369122539ffbc2df	05.03.2025 18:12:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Bakke	42399dadb98323fb7f94fe4 f02239dec117c9c9f	05.03.2025 18:14:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250126

- 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

REGULERINGSKART


Lambertseterveien
Nordseterveien
Pearl Engens vei
Ivar Knudsens vei
Jordbærveien
Daniel Stenersens vei
Nordseter
S-2624
Vedt.14.7.78(S-2327)
FELT 3
Byggeområde for boliger
Vedt.23.12.2005(S-2161)
se reg.best.
Felt III
Byggeområ for boliger
(eldreboliger)
se reg.best.
Beb.plan 66/82
Byggeområde for boliger
S-1056.27.5.63
se reg.best.
FELT 3

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 464
Fjellhytta Borettslag

Velkommen til årsmøte i Fjellhytta Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/464

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om ekstrahonorar i forbindelse med rehabiliteringen
7. Honorar til valgkomiteen
8. Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 5-2
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Fjellhytta Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Hanne-Cathrine Eliesen Hugdal

Forslag til vedtak

Hanne-Cathrine Eliesen Hugdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Hans Myhre og Line Johannessen

Forslag til vedtak

Hans Myhre og Line Johannessen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg
1. 0464 Årsrapport og regnskap for 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 6

Forslag om ekstrahonorar i forbindelse med rehabiliteringen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstra godtgjørelse for styret i forbindelse med rehabiliteringer foreslås satt

til kr 90 000

Forslag til vedtak
Ekstrahonorar for perioden 2023-2024 settes til kr 90 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 2000

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 2000

Sak 8

Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 5-2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENE FOR FJELLHYTTA BORETTSLAG. **Gamle**:Forslag til endring av vedtektenes pkt.5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt:

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

Nye: Forslag til endring av vedtektenes pkt.5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt:

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme for endringen

Forslag til vedtak

Forslag om å endre på ordlyden i vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jon Foss

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

- Hans Christian Daae
- Nina Storeng

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

- Lise Møllendal
- Stine Frøyland

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

- Bent Bakken
- Simen Svenheim

Sak 10

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:

- Jon Foss

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

- Marius Nygaard

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne-Cathrine E Hugdal	Nordsetergrenda 21 C
Nestleder	Åsmund Vegusdal	Nordsetergrenda 15 C
Styremedlem	Camilla Gamborg Briså	Nordsetergrenda 15 A
Styremedlem	Jon Foss	Nordsetergrenda 13 C
Styremedlem	Marius Nygaard	Nordsetergrenda 10 A
Varamedlem	Kate Miriam Eiding	Munkerudveien 16 D
Varamedlem	Per Holm-Eriksen	Nordsetergrenda 15 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marius Nygaard	Nordsetergrenda 10 A
Varadelegert	
Camilla Gamborg Briså	Nordsetergrenda 15 A

Valgkomiteen

Bent Bakken	Nordsetergrenda 17 A
Kari Druglimo-Nygaard	Nordsetergrenda 10 B

Kontaktinformasjon
Styret
Borettslagets beboerportal er http://www.vibbo.no**.** Henvendelser til styret sendes primært per e-post. Adressen er: Fjellhytta@styrerommet.no:

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

Generelle opplysninger om Fjellhytta Borettslag
Borettslaget består av 198 andelsleiligheter.
Fjellhytta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948846519, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
157 633 634

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Fjellhytta Borettslag har en fast ansatt vaktmester.

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

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.

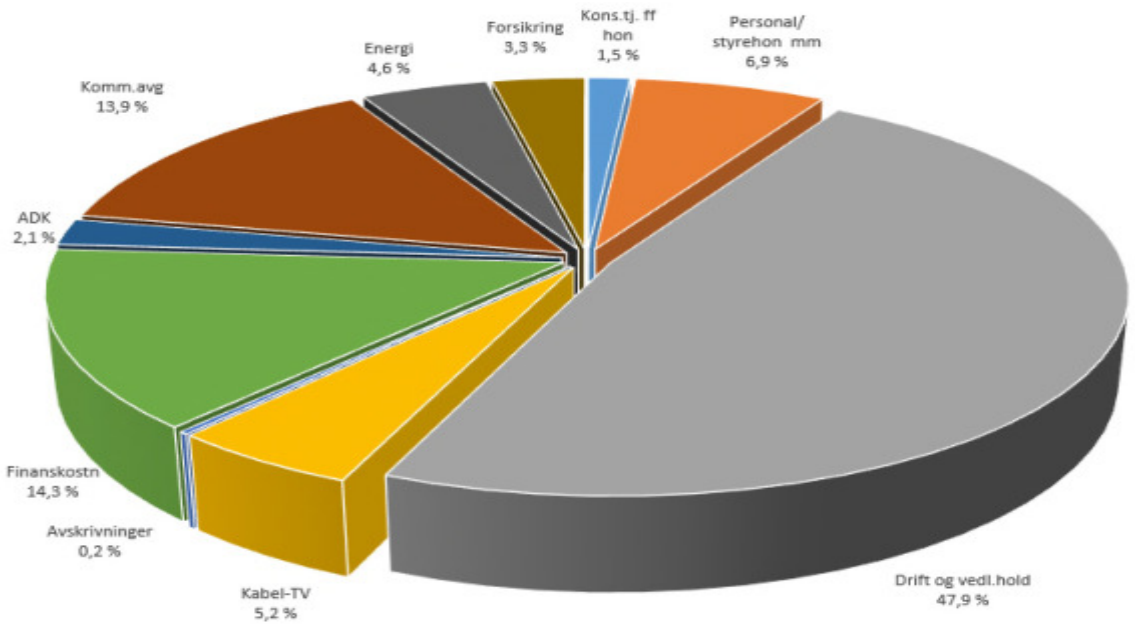
Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak endret fremdrift i arbeidet med rehabiliteringen av bygningsmassen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteoppganger.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 16 230 000 til større vedlikehold som planlegges å omfatte rehabilitering av oppganger og garasjekulverter mellom blokkene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Fjellhytta Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.
To lån med en flytende rentesats på 5,59%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 229 076 inkl. mva.
Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 241 216 inkl. mva

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 16 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Fjellhytta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellhytta 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FJELLHYTTA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 846 519, KUNDENR. 464

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.		**2 412 313**	**8 884 306**	**2 412 313**	**2 758 323**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 176 812	-7 749 340	-13 422 000	-14 050 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	45 042	73 794	65 000	65 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	9 000 000	3 000 000	15 000 000	15 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 515 766	-1 795 384	-236 000	-1 546 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 454	-1 063	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**346 010**	**-6 471 993**	**1 407 000**	**- 531 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 758 323**	**2 412 313**	**3 819 313**	**2 227 323**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 249 913	3 109 665
Kortsiktig gjeld	-1 491 590	-697 352
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 758 323**	**2 412 313**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 804 069	10 817 175	12 459 000	14 133 000
Andre inntekter	3	46 449	10 000	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 850 519**	**10 827 175**	**12 469 000**	**14 148 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-946 617	-899 004	-909 000	-915 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-45 042	-73 794	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-13 250	-12 500	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-92 000	-80 600	-92 000	-94 000
Forretningsførerhonorar		-229 075	-219 840	-231 000	-243 000
Konsulenthonorar	7	-58 844	-14 198	-20 000	-20 000
Kontingenter		-39 600	-39 600	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-9 605 669	-10 122 529	-15 673 000	-16 230 000
Forsikringer		-670 178	-607 958	-670 000	-740 000
Kommunale avgifter	9	-2 792 177	-2 217 157	-2 594 000	-2 741 000
Energi/fyring		-922 458	-1 218 979	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 047 052	-895 701	-950 000	-1 097 000
Andre driftskostnader	10	-418 929	-518 358	-439 000	-427 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 180 892**	**-17 220 218**	**-23 195 000**	**-23 924 000**
DRIFTSRESULTAT		**-4 330 373**	**-6 393 043**	**-10 726 000**	**-9 776 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 499	17 180	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-2 870 938	-1 373 477	-2 736 000	-4 314 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 846 439**	**-1 356 297**	**-2 696 000**	**-4 274 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 176 812**	**-7 749 340**	**-13 422 000**	**-14 050 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-7 176 812	-7 749 340		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	61 000 000	61 000 000
Tomt		1 537 469	1 537 469
Andre varige driftsmidler	14	39 241	84 283
Miljøbankkonto, øremerket		304 702	213 336
SUM ANLEGGSMIDLER		**62 881 412**	**62 835 088**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		660	0
Forskuddsbetalte kostnader		274 356	258 453
Andre kortsiktige fordringer	15	6 359	133 618
Driftskonto OBOS-banken		3 898 806	2 666 781
Skattetrekkskonto OBOS-banken		38 494	38 327
Sparekonto OBOS-banken		31 238	12 486
SUM OMLØPSMIDLER		**4 249 913**	**3 109 665**
SUM EIENDELER		**67 131 325**	**65 944 753**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 198 * 100		19 800	19 800
Udekket tap	16	-21 591 700	-14 414 888
SUM EGENKAPITAL		**-21 571 900**	**-14 395 088**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	63 901 850	56 417 616
Borettsinnskudd	18	23 012 600	23 012 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	297 185	212 273
SUM LANGSIKTIG GJELD		**87 211 635**	**79 642 489**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		903 319	525 805
Skyldige offentlige avgifter	20	71 025	73 184
Påløpte renter		305 871	11 592
Påløpte avdrag		121 118	0
Annen kortsiktig gjeld	21	90 257	86 771
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 491 590**	**697 352**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 131 325**	**65 944 753**

Pantstillelse	22	118 012 600	118 012 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024
Styret i Fjellhytta Borettslag
Hanne-Cathrine E Hugdal /s/ Camilla Gamborg Briså /s/ Jon Foss /s/
Marius Nygaard /s/ Åsmund Vegusdal /s/

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 883 048
Eiendomsskatt	430 924
Trappevask	176 256
Avregning strøm el-bil	141 005
Leietillegg for påbygg	130 836
Kjellerbod	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 804 069**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	10 751
Leie av parkeringsplass	10 000
Avsatt styrehonorar	1 000
Vaskeri	24 698
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 449**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-566 913
Overtid	-67 980
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 000
Påløpte feriepenger	-90 257
Arbeidsgiveravgift	-163 804
Pensjonskostnader innskudd	-29 737
AFP-pensjon	-4 812
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-400
Arbeidsklær	-12 715
SUM PERSONALKOSTNADER	**-946 617**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 5 846, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 000
Zijdemans Consult AS	-20 344
SUM KONSULENTHONORAR	**-58 844**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-651 035
DVS Entreprenør AS	-7 897 649
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-8 548 684**

Drift/vedlikehold bygninger	-412 780
Drift/vedlikehold VVS	-186 152
Drift/vedlikehold elektro	-46 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-193 901
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-89 951
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 048
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 911
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-47 788
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-9 605 669**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-431 125
Vann- og avløpsavgift	-1 460 632
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-896 595
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 792 177**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-44 777
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 468
Diverse leiekostnader/leasing	-15 720
Driftsmateriell	-21 027
Renhold ved firmaer	-193 890
Web hotell, sms fra styrerommet	-10 951
Trykksaker	-3 577
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 846
Telefon, annet	-8 154
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 824
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-37 891
Gaver	-620
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-25 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-418 929**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 632
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 867
SUM FINANSINNTEKTER	**24 499**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 698 971
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 171 967
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 870 938**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1982	61 000 000
SUM BYGNINGER	**61 000 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.157/bnr.633 og 634.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kubota F1900 (Plentraktor)		
Kostpris	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	
		1
Sandsilo		
Kostpris	6 357	
Tilgang 1995	24 316	
Avskrevet tidligere	-30 672	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2020	20 719	
Avskrevet tidligere	-20 718	
		1
Snøfreser		
Kostpris	53 125	
Avskrevet tidligere	-53 124	
		1
Traktor		
Tilgang 2018	169 594	
Avskrevet tidligere	-149 808	
Avskrevet i år	-19 785	
		1
Vaskemaskin		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-36 629	
		1

Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	53 935	
Avskrevet tidligere	-53 934	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-40 500	
Avskrevet i år	-4 499	
		1
Parkbenker		
Tilgang 2018	32 100	
Avskrevet tidligere	-28 890	
Avskrevet i år	-3 209	
		1
Boder		
Tilgang 2021	46 388	
Avskrevet tidligere	-18 556	
Avskrevet i år	-9 278	
		18 554
Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	49 626	
Avskrevet tidligere	-20 677	
Avskrevet i år	-8 271	
		20 678
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**39 241**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-45 042**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeri desember, innbetalt i 2024	6 359
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 359**

NOTE: 16
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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-40 591 555	
Nedbetalt tidligere	3 173 939	
Nedbetalt i år	1 515 766	
		-35 901 850
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-16 000 000	
Økning 2022	-3 000 000	
Økning i år	-9 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-28 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-63 901 850**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024	Første avdrag er 30/10-2024
102, 103, 108, 109, 110, 111		150
112, 113, 114, 115, 116, 117		150
120, 121, 122, 123, 124, 125		150
126, 128, 129, 130, 131, 132		150
133, 134, 135, 136, 1002, 1005		150
1008, 1011, 1014, 1017, 1020, 1023		150
1026, 1029, 1032, 1035, 2002, 2005		150
2008, 2011, 2014, 2017, 2020, 2023		150
2026, 2029, 2032, 2035, 3002, 3005		150
3008, 3011, 3014, 3017, 3020, 3023		150
3026, 3029, 3032, 4011, 4014, 4017		150
4020, 4023		150
1009, 1012, 1015, 1018, 1021, 1024		200
1027, 1030		200
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1010		250
1013, 1016, 1019, 1022, 1025, 1028		250
1031, 1033, 1034, 1036, 1037, 1038		250
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044		250
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050		250
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056		250
1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062		250
1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068		250
1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074		250
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080		250
2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009		250
2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018		250
2019, 2021, 2022, 2024, 2025, 2027		250
2028, 2030, 2031, 2033, 2034, 2036		250
3001, 3003, 3004, 3006, 3007, 3009		250
3010, 3012, 3013, 3015, 3016, 3018		250
3019, 3021, 3022, 3024, 3025, 3027		250
3028, 3030, 3031, 3033, 4010, 4012		250
4013, 4015, 4016, 4018, 4019, 4021		250
4022, 4024		250

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-22 809 400
Tilleggsinnbetalt 2002	-91 300
Tilleggsinnbetalt 2003	-111 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 012 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-297 185
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-297 185**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-38 494
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 531
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-71 025**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-90 257
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-90 257**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 012 600
Pantelån	63 901 850
Påløpte avdrag	121 118
TOTALT	**87 035 568**

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

Bygninger	61 000 000
Tomt	1 537 469
TOTALT	**62 537 469**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden avholdt elleve ordinære styremøter.

Vi har hatt dialog med naboborettslagene Nordseter borettslag, Åssida borettslag og Nordseterskogen borettslag vedørende tips og råd i forhold til større rehabiliteringer, samt at vi også deler informasjon om hva vi har gjort av rehabilitering. Det har også vært jevnlige møter med utbygger DVS og byggkonsulent fra Dr. Tech Apeland.

Fjellhytta borettslag har i 2023 fortsatt på sin rehabiliterings og- fornyelsesplan. Oppgradering av inngangspartiene i terrasseblokkene er sluttført, og styret er godt fornøyd med resultatet. Rehabiliteringen fortsetter i 2024.

Ellers har Fjellhytta borettslag gjennomført dugnader hvor styret/gartner har beskåret og fjernet en del store og syke trær. Styret jobber tett med gartner for å holde frukttrær friske og pene slik at vi kan nyte de deilige fruktene de bærer. Takk for stort engasjement og oppmøte ved dugnadene!

Styret i Fjellhytta samarbeider godt og har svært engasjerte styremedlemmer. Dette året har fokuset vært på arbeidet med en vedlikeholds- og fornyelsesplan.

Styret bruker Vibbo for digital kommunikasjon med beboere i borettslaget med nyttig informasjon og nyheter i tillegg til nyhetsbrev som legges i postkasse. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på https://vibbo.no/fjellhytta. I tillegg har borettslaget en facebookgruppe som heter Fjellhytta borettslag.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596600. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Ombygging av inngangspartiene (12 stk.) i terrasseblokkene.
Nye bærekonstruksjoner i stål og tre uten midtsøyle. Ny takpapp, takbeslag og nedløp. Himling med steni-plater, trespiler og LED-lysstriper.
Nye sidevegger med utvendig trepanel og innvendige steniplater og spilekledning som i himling. Nye sidevinduer i frostet pleksiglass. Maling av dører til avfallsrom.
Nye, høyisolerte inngangsdører i terrasseblokkene (12 stk.) i aluminium med glassfelt. Nye ringetablåer og porttelefoner. Ny, brikkestyrt låsautomatikk.

2022 Nytt takbelegg og blikkenslager arbeid på terrasseblokkene.
Nye ytterdører på rekkehusene. Sluttføring maling av rekkehus.

2021 Påbegynt rehabilitering av borettslaget.
Ny asfalt i garasjen
Seks nye boder i Ngr 10A (nedlagt vaskeri)
Nytt takbelegg og blikk/nedløp på rekkehusene
Nytt panel, takbelegg og blikk/nedløp på utebod og søppeldør til rekkehusene

2019 Ny isolasjon/panel på kjøkkensiden av blokkene.
Noen gavl-vegger på rekkehusene ble også tatt.
Oppgradering av dreneringsgrøft ovenfor Ngr 15.

2017 Ladestasjoner for el- og hybrid biler er installert i garasjeanlegget.
Infrastruktur ligger til rette for at andelseiere kan søke styret og sette opp ladepunkt til avtalt pris.
Styringsskap for ventilasjon i Ngr 15 er byttet.

2016 Ny isolasjon og panel på rekkehusene, dvs. østveggene fikk ny isolasjon og panel. Dette ble ferdig sommeren 2016.
Det ble gjennomført beising i borettslaget.
I henhold til 5 års-rutine er brannslukningsapparater byttet.
Kontroll av lekeplassene. Reparert og byttet etter mottatt rapport.
Ferdigstilt rehabilitering som startet i 2014.
Etablert avtrekk fra grunnen for å redusere radon i Ngr.10

2015 Ny branndør i garasjen som fører opp til Nordsetergrenda 15.
Nye utelys er montert over garasjeporten og mot lille gjesteparkering
Rekkehusene har fått ny isolasjon (Glava ekstrem) og n panel på de vestvendte veggene.
Fasadeendring på rekkehusene, finerplater er erstattet med rø panel.
I forbindelse med rehabiliteringen er det lagt ny kabling for internett og tv i terrasseblokkene (betales av Get). De nye kablene går i terrasseblokkenes endevegger og er ført inn i hver leilighet fra stuesiden. Betongrehabilitering terrasseblokker – stueside og kjøkkenside. Noen steder har det vært omfattende reparasjoner. Det er eksempelvis funnet store planker i betongen. Dette er reparert. Helt nytt katodeanlegg er montert i terrasseblokkene, på kjøkkenside og stueside.
Nytt gulvbelegg på terrasse på kjøkkensiden og enkelte terrasser på stuesiden. Nytt rekkverk med dryppnese på kjøkken i terrasseblokkene for å forhindre sprut inn på terrassen.

	Nye inngangsdører i endevegger i terrasseblokkene. Arbeidet utført etter endringsmelding. Alle endevegger i rekkehus og terrasseblokker er fornyet med ny og bedre isolasjon. Isolasjonsarbeid er og utført på utspringene i terrasseblokkene sistnevnte etter en endringsmelding. Ny gesims er montert i alle terrasseblokkene. Arbeidet er utført etter endringsmelding. På stuesiden er det montert nye nedløpsrør. Vinduer i endevegger i terrasseblokkene har fått montert blikkbeslag for bedre og enklere vedlikehold (ikke nødvendig å male). Samtlige vinduer og balkongdører i rekkehus og terrasseblokker er byttet ut til en ny standard. Det er valgt tre-lags vinduer og låsbare (nøkkel) terrassedører. I rekkehusene og i endevegger i terrasseblokkene er det skiftet til duggfrie vinduer. Stuevegg i terrasseblokkene blir totalt fornyet. Bakgrunnen er store skjevheter og dermed vansker med å sette inn nye vinduer og terrassedør. Siden veggen av den grunn måtte tas ned, besluttet styret å bygge veggen på nytt med ny isolasjon (Glava ekstrem) og vindsperre. Utføres etter en endringsmelding.
2014	Alle gulvbelegg i alle oppganger i terrasseblokkene er skurt ned og bonet. Det er laget ny dreneringsgrøft i området fra Ngr. 1C til Ngr. 13C. Periodisk kontroll av lekeplasser samt nødvendig vedlikehold/reparasjoner er utført. Det er bygd takbroer i alle rekkehus for å sikre tilgang til piper slik at piper kan bli feid (pålegg fra Oslo Brann og redningsetat). Samarbeidet med Nordseter brl om ny maskingarasje. Etablert samarbeid med Nordstrand bydel om vedlikehold av grøntområder. Etablert system for oversikt over personer som har behov for assistanse ved en brannsituasjon. Oppdatert møteplassinformasjon i forbindelse med brannsituasjon. Radonutbedringer foretatt i Ngr 10.
2013	To nye fartsdempere ved rekkehusene. Ny trapp i nr. 13 A. Vedlikehold av lekeplasser. Lys ved nedgangen til garasjen ved nr 15 D (2 punkter)
2012	Ny vaskemaskin i nr 1. 4 stk fartsdempere.
2011	Rehabilitering av støttemur ved nedkjørsel til garasjeanlegget. Oppgradering av lekeplass.
2010	Beising, radonmåling og kontroll av katodeanlegg
2009	5 års kontroll av brannslukkere.
2008/2009	Garasjer vedlikehold. Nye tørketromler i vaskeriene.
2007/2008	2 lekeplasser oppgradert med nytt underlag og noen nye apparater. Overgang til digital kabel-tv. Avtale med GET. Ny lysarmatur i oppgangene.
2006/2007	Oppussing av oppganger startet i 2006 og ble fullført i 2007. Utelys montert i gangveier. Ny utebelysning på blokkene. Nye videokameraer montert i garasjen. Nytt calling-anlegg i blokkene
2005	Nye lekeplass og lekeapparater Betongvedlikehold/katodeanlegg vedlikeholdt. Ventilasjonsrens.
2004	Alle veier og gangveier asfaltert. Alle brannslukkere skiftet ut.
2004	Alle hovedstoppekraner skiftet i terrasseblokkene. Yttervegger og vinduer beiset.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 464 **Selskapsnavn:** Fjellhytta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hanne-Cathrine Eliesen Hugdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hans Myhre og Line Johannessen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om ekstrahonorar i forbindelse med rehabiliteringen

Ekstrahonorar for perioden 2023-2024 settes til kr 90 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Honorar til valgkomiteen

Honorar til valgkomiteen settes til kr 2000

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 5-2

Forslag om å endre på ordlyden i vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jon Foss

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hans Christian Daae

☐ Nina Storeng

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Lise Møllendal

☐ Stine Frøyland

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Bent Bakken

☐ Simen Svenheim

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Jon Foss

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Marius Nygaard

**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.

VEDTEKTER

VEDTEKTER
for
FJELLHYTTA BORETTSLAG
org.nr. 948 846 519

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.06, med endringer 13.05.09, 15.05.13, 12.05.15, 10.05.21 og 12.05.22, 13.05.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

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

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om 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 en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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) Utover dette har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 ikke rett til å eie andeler.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

(4) 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Andelseier plikter å søke styret i borettslaget dersom de skal gjøres betydelige endringer i terrasseleilighet. Det er ikke tillatt å flytte kjøkken til andre rom i terrasseblokkene.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. 3 Fjellhytta Borettslag

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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, jf 4-3(2).

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 har ansvar for å 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 problemene skyldes forrige andelseier.

(9) For de andelseiere som har innglasset terrasse gjelder vedlikeholdsplikten å omfatte vedlikehold av innglassete terrasser samt å bære kostnadene ved å fjerne innglassingen når borettslaget skal utføre vedlikehold av terrasser.

(10) Montering av varmepumper er tillatt etter gjeldende retningslinjer: Krever skriftlig godkjenning fra styret i forkant av montering.

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 og dører.

(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, med unntak av låsesystemet (etter utløpt leverandør garanti), og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder 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, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Felleskostnadene indeksreguleres, uten forvarsel, 1. januar hvert år basert på endring av konsumprisindeksen fra oktober det ene året til oktober forut for reguleringen. Ved spesielle behov kan styret vedta større økning som vil bli skriftlig varslet med en måneds 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 eller 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 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 l.ledd.

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

FJELLHYTTA BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen 10.05.2012.
Endring vedtatt i ordinær generalforsamling 12.05.2015, 16.05.2019 og 10.05.2021

1 Hensikt

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt bomiljø utvikler seg best ved at man snakker med sine naboer og sammen finner løsninger på små og store spørsmål og problemer.

Husordensreglene skal være med på å skape gode boforhold og godt naboskap i borettslaget. De skal bidra til at eiendom, anlegg og fellesutstyr blir vernet om.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og borettslagets vedtekter og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Styret

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for Fjellhytta borettslag foreskriver. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.
Forslag til saker som styret skal behandle, må leveres skriftlig og undertegnes.

§ 3 Ro

Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for naboer
Det skal være alminnelig ro i tidene:
Mandag-fredag mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
Lørdag og helligdager mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
Hvis du planlegger større private arrangementer bør du varsle dine naboer i god tid og så langt mulig holde vinduer og dører lukket for å redusere eventuell sjenerende støy.
Reparasjoner og tilsvarende støyende aktivitet som kan være til urimelig sjenanse, må kun foretas:
Mandag-fredag mellom kl. 8.00 og kl. 20.00 (men ikke på helligdager/høytidsdager)
Lørdager mellom kl. 8.00 og kl 18.00.
Beboerne skal påse at fellesdører/ ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer eller på lekeplassene i felles uteområder.

§ 4 Orden i fellesområdene/uteareal

Oppganger i blokkene skal som hovedregel ikke brukes til å oppbevare private gjenstander, ut fra hensyn til renhold og brannsikkerhet. Det er avsatt plass til barnevogner o.l. i inngangspartiet i 1.etasje i blokkene.

Størsteparten av uteområdet rundt blokker og rekkehus er fellesområder til glede og bruk for alle beboere. Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealet i eget område, verken med gjerde, møblering eller beplantning. Alle må medvirke til at uteområdet, med beplantning og oppholdsplasser holdes pent, rent og ryddig. Ikke kast sneiper, snus eller annen søppel på bakken. Vær særlig oppmerksom på å fjerne matavfall for å hindre rotteplager.

Andelseier er ansvarlig for skade han eller hun påfører fellesareal ute og inne.

I henhold til brannforskriften er det forbudt å skyte opp raketter på borettslagets område.

§ 5 Parkering/ bruk av garasje

Kjøring med motorkjøretøyer på borettslagets område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

Uniformerte utrykningskjøretøy.
Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon.
(Søknad om dispensasjon sendes skriftlig til styret; bekreftelser/attest må vedlegges)
Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres.
Kjøring av syke og bevegelseshemmede.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart.

Sykling i borettslaget må skje slik at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre. Kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne må kun parkeres på egen parkeringsplass i garasjen eller på leid plass på gjesteparkeringen. Det er kun lov å parkere én bil på hver av de oppmerkede plassene. P-plass i garasjekjeller må ikke brukes til oppbevaring av annet enn kjøretøy pluss ekstra hjulsett som henges på veggen og evt lette gjenstander som kan henges i taket over egen plass. Borettslaget er uten ansvar for verdier som beboerne oppbevarer i garasjen. Garasjeplassen må holdes ryddig og uten avfall. Garasjen må ikke brukes til reparasjon og vask av bil, bl.a. av hensyn til brannsikkerhet. Søppelkasser er oppsatt ved utgangsdørene. Dørene til garasjen må holdes låst så ikke uvedkommende får adgang.

Gjesteparkeringsplassene er beregnet for besøkende til borettslaget. Unntaket er plassene som er leid ut til beboere etter avtale med styret.

Andelseiers gjentatte parkering på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier og ellers i uteområde på borettslagets eiendom utgjør brudd på husordensreglene. Slike brudd vil resultere i advarsel fra styret. Forholdet kan medføre borttauing.

Yrkesbiler, campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer og lignende skal ikke lagres/hensettes på gjesteparkeringsplassene eller i garasjen. Biler og andre kjøretøy skal kun parkeres på de regulerte oppstillingsplasser.

Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget.

§ 6 Bruk av vaskeriene

Vaskeriene i terrasseblokkene kan benyttes av alle beboerne i borettslaget. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene til å vaske for personer som ikke bor i borettslaget. Vaskeriene kan benyttes mandag til fredag kl 8.00-20.00 (ikke hellig- og høytidsdager). Tørking kan foregå til kl 21.00. Bruker av vaskeriet plikter å rengjøre vaskeriet etter bruk. Vaskeriet skal holdes låst når de ikke er i bruk. Bruksanvisning og ytterligere informasjon finnes på oppslag i vaskeriene. Feil ved maskiner må omgående meldes til vaktmester.

§ 7 Bruk av terrassen

For å unngå skader må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene. Det er ikke tillatt å innglasse verandaer/terrasser eller å fastmontere utstyr og/eller andre gjenstander utvendig i tak eller på vegger da dette kan beskadige det katodiske beskyttelsessystemet. Dersom andelseier har montert utstyr som skader det katodiske system, bærer andelseier det økonomiske ansvaret. Kontakt styret eller vaktmester på forhånd før eventuelt arbeid igangsettes.

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover kanten på terrassen.

Det er ikke tillatt å legge varmekabler, fliser eller annet fastmontert gulvbelegg på terrassene.

§ 8 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og bygg avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 9 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11 Bruk av grill og trampoline

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt med trampoline i borettslaget.

§ 12 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom *gode grunner* taler for dyreholdet og det *ikke er til ulempe* for de øvrige brukerne av eiendommen. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker selv skriftlig rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Kvittering på at slik nabovarsel er levert, oversendes styret sammen med eventuell søknad. Ved eventuelt 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 på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskrapning av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes direkte til naboen. Kanskje er han eller hun ikke klar over forholdet, og problemet kan løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.
Slike overtredelser kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge sin andel og flytte fra borrettslaget.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling.

Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Fjellhytta borettslag

FJELLHYTTA BORETTSLAG

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

Vedtatt av generalforsamlingen 23. mai 2007
Endret 22. mai 2017

Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak

Omfatter utbygging og mer presise regler for våtromsarbeider samt andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

1 Bakgrunn

Allerede i 1980-årene ble det vedtatt på en av borettslagets generalforsamlinger at utbygging av leiligheter og rekkehus skulle være tillatt. Mange andelseiere har i løpet av årene som er gått gjennomført utbyggingstiltak, men borettslaget har manglet klare retningslinjer for utbygging og endring.

Styret skal ivareta fellesskapets og berørte andelseieres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningsmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig håndverk i visse tilfeller kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet når boenheter skifter eier/selges. Styret har derfor utarbeidet retningslinjer, kontrollrutiner og standard kontrakt for å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte og forhindre at borettslaget løper unødvendig risiko ved å gi andelseiere fullmakt til å stå som tiltakshaver/byggherre.

Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak i boenhetene i borettslaget, må gjøre seg kjent med disse retningslinjene og plikter og følge fastsatte kontrollrutiner. Retningslinjene skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og entreprenør. Våtromsnormen skal følges. Se pkt.3 og pkt. 4

2 Utbygging (tilbygg, påbygg)

2.1 Godkjente utbyggingsløsninger

Tegninger av forhåndsgodkjente utbyggingsløsninger og av standard terrassebod til kjøkkenterrassen i blokkene kan hentes fra borettslagets hjemmeside: www.fjellhytta.net.

Innvendige planløsninger overlates til den enkelte andelseier, men de må følge retningslinjene. Se pkt. 3 og pkt. 4 om våtrom. Det gis ikke tillatelse til innglassing av terrasser i blokkene. Bestemmelsen er gitt i husordensreglene for Fjellhytta borettslag.

2.2 Søknad

Andelseiere som ønsker å bygge ut, må selv søke Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om igangsettingstillatelse. Arbeidet kan først starte når bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger og styret har godkjent søknaden.

Styret skal ha kopi av godkjenningen fra Plan- og bygningsetaten så snart andelseieren har mottatt denne. Retningslinjene for utbygging tar utgangspunkt i:

• Reguleringsplan for området S-2161 av 30.08.1976.
• Bebyggelsesplan for området vedtatt 19/10-1977 i sak 3 samt godkjente endringer av disse planene med tegninger datert 23/8-2005 utarbeidet av arkitektkontoret Alf Bastiansen ved sivilarkitekt Gro Hovda MNAL.

2.3 Kontrakt

Før søknad sendes til Plan- og bygningsetaten, må det inngås kontrakt mellom Fjellhytta borettslag ved styret og den enkelte andelseier (se kontrakt her). I kontrakten skal det bl.a. framgå hvilket utbyggingsalternativ som er valgt. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar.

Når kontrakten er undertegnet av styrets leder, gis andelseieren fullmakt til å stå som tiltakshaver/byggherre og kan sende inn søknad til Plan- og bygningsetaten som avgjør når arbeidene kan starte. Ved inngåelse av kontrakt mellom andelseier og entreprenør anbefaler styret NS 3408 (Alminnelige kontraktbestemmelser for enkle bygg og anlegg) som ivaretar andelseiers rettigheter.

2.4 Informasjon til naboer

Fjellhytta borettslag har lagt likhetsprinsippet til grunn ved utbygging. Det betyr at det ikke gis reservasjonsrett for berørte andelseiere mot utbygging. Derimot skal berørte andelseiere informeres om planlagt utbygging. Berørte andelseiere skal signere for mottatt informasjon. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i direkte tilgrensende leiligheter i samme hus/rekke, samt for endeleiligheter i neste hus/rekke. Med berørte andelseiere menes også de som bor i leiligheter hvis rådighetsområde utbygger eventuelt må gå over i forbindelse med utbyggingen.

Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder.

2.5 Økonomi og ansvarsforhold

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for utbyggingen av leiligheten - så vel økonomisk som den faglige utførelsen. Andelseier skaffer selv ansvarshavende for utbyggingen. Utbyggingen bekostes i sin helhet av den enkelte andelseier, men eiendomsretten til utbyggingen tilfaller borettslaget. Andelseier har ansvar for å ha forsikring i byggeperioden. Alle utgifter som påløper borettslaget som følge av utbyggingen, skal dekkes av den enkelte utbygger.

Fundamentering av tilbygg skal utføres etter krav/veiledning i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Overskuddsmasse fra utgraving av fundament skal kjøres bort fra borettslagets område umiddelbart. Ved utbygging er andelseier ansvarlig for eventuelle flyttinger av koblingsbokser, omlegging av ledningsnett for vann og avløp, elektriske installasjoner, drenering osv. Utbyggingen må ikke hindre andre andelseiere eller borettslaget tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpssystemer og lignende. For øvrig må utbyggingen tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Styret

gjør spesielt oppmerksom på at utbygging og større rehabiliteringsoppgaver i leiligheter i terrasseblokkene ikke må påvirke ventilasjonsanlegget.
Styret kan også gi pålegg som sikrer en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Utbygger er ansvarlig for kostnader ved dette. Om utbyggingen ikke øker verdien av leiligheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte måtte bli påført.

Andelseier som utbygger, har det fulle ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden så som bygninger, fellesarealer med mer. Dette gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.
Den enkelte utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen 3 uker.

2.6 Garantibeløp

Borettslaget krever at det innbetales et garantibeløp på kr 20.000,- for skader som kan oppstå på borettslagets bygninger, fellesarealer eller på andre andelseieres rådighetsområder. Garantien innbetales til Fjellhytta borettslag i en sperret depositumkonto ved OBOS hovedkontor. Garantibeløpet er rentebærende for andelseieren med den rente Fjellhytta borettslag til enhver tid får i OBOS. Garantien blir stående til utbyggingen er ferdigstilt og styret har godkjent eventuell istandsetting av fellesarealer og andre andelseieres rådighetsområder. Garantibeløpet tilbakebetales når styret aksepterer andelseiers ferdigstillelse og ferdigattest foreligger, se pkt 2.8.

2.7 Kontrollrutiner

For å sikre utbyggingens faglige standard skal en konsulent valgt av styret godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent inntil kr. 4.000,- dekkes av andelseier. Kostnader ut over dette dekkes av borettslaget. Andelseier har ansvar for at konsulenten blir tilkalt ved følgende faser i byggearbeidet:
1. Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres. Samtidig legges igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten samt tegninger fram for konsulenten.
2. Når råbygget er ferdig.
3. Når arbeidene er sluttført.
Andelseier plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten og må selv dekke de kostnader dette påfører andelseier. Konsulenten skal rapportere til styret.

2.8 Ferdigstillelse

Andelseier anmoder kommunen om ferdigattest. Kopi av ferdigattesten sendes styret. Når utbyggingen er ferdigstilt, må andelseier varsle styret skriftlig slik at borettslaget kan overta forsikringsansvaret og justere andelseiers fellesutgifter. Dette er nødvendig for å få dekket merutgifter til felleskostnader for forsikring, vedlikehold etc., som øker med økt areal.

Tilbygget skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til materialvalg, farge på beis, etc. Det utvendige arbeidet skal være ferdig innen ett år etter at påbyggingen er påbegynt. Når styret varsles om at dette er gjort, overtar borettslaget ansvar for ytre vedlikehold, på samme måte som for den øvrige bygningsmassen i borettslaget. Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseieres rådighetsområde skal repareres og om mulig føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at påbyggingen er påbegynt (regnet fra dato for innbetaling av garantibeløp), kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning.

Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, plikter han/hun å informere kjøper om tidsfrist for ferdigstillelse. Selgende andelseier plikter også å sørge for at nye eiere av andelen underskriver kontrakten med borettslaget. Ved overdragelse/salg står selger ansvarlig inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

3. Våtromsarbeider, særskilte retningslinjer

3.1 Melding til styret

Andelseier som vil foreta arbeider på eksisterende våtrom (vaskerom, dusj, bad), herunder skifte av membran, skal følge Våtromsnormen TEK § 13-20 og er et lovkrav. (Forskrift om tekniske krav til byggverk). Arbeider på våtrom skal utføres av Godkjent våtromsbedrift, og skal følge Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK). Når arbeidene er utført, skal styret motta fra andelseier dokumentasjon i henhold til TEK § 4-1. Andelseier har plikt til å levere dokumentasjon. Dersom styret ikke har mottatt slik dokumentasjon, kan styret kreve regress fra andelseier i forhold til oppståtte skader og kostander som har oppstått.

De samme regler gjelder for etablering av nytt våtrom (f.eks, dusj, wc, bad) og/eller endring av våtrom (hulltaking i brannskiller, herunder skifte av sluk som bryter branncelle, utvidelse av våtromsareal, installasjon og endring av innvendig vannbåret anlegg som eksempelvis varme-, kulde- og sprinkleranlegg, samt installasjon av dusjkabinett utenfor våtrom.
Nærmere informasjon om eventuell byggesaksbehandling fås hos Plan- og bygningsetaten, eller sjekk Forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.2 Ansvarsforhold

Fordeling av ansvar for vedlikehold framgår av borettslagets vedtekter. Denne ansvarsfordelingen legges til grunn for alt arbeid, også i våtrom. Andelseier har ansvaret for at våtromsnormen og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven blir fulgt. Det skal benyttes autorisert arbeidskraft ved alt våtromsarbeid i boenheten. Se for øvrig borettslagets vedtekter.
Det må ikke gjøres ombygginger av våtrom som senere kan hindre borettslagets tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

4. Ombygging og endringer i terrasseblokkene

Endring av rom i terrasseblokkene som eksempelvis flytting av kjøkken i leiligheter, skal varsles til styret før arbeidet eventuelt kan utføres. Styret skal i slike tilfeller godkjenne endringene før arbeide igangsettes. Er arbeidet utført uten styrets godkjenning, kan styret kreve tilbakestilling av utførte endringer. Strukturelle endringer er søknadspliktig. Ref. Plan- og byggetaten.

5. Avfall, husordensregler og parkering

Byggavfall skal ikke kastes i borettslagets søppelcontainer eller søppeldunker. Andelseier er ansvarlig for at alt byggavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Styret anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Byggeaktivitet skal foregå i samsvar med gjeldende husordensregler.

6 Konflikt

Brudd på retningslinjene og/eller kontrollrutinene vil kunne betraktes som vesentlig mislighold av forpliktelsene andelseier har overfor borettslaget, og kan dermed få konsekvenser for boretten. Styret kan også stanse byggearbeidene for kortere eller lengre tidsrom ved brudd på retningslinjene og/eller kontrollrutinene.

Ved konflikt mellom den enkelte utbygger og styret og mellom utbygger og andre beboere, fatter styret avgjørelse. Styrets avgjørelser kan prøves for det ordinære rettsapparatet.

7 Iverksetting og endring av retningslinjene

Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fjellhytta borettslag ble godkjent i styremøtet i sak 13/2017 den 13. mars 2017 og vil søkes godkjent av generalforsamlingen 22. mai 2017.

Styret kan foreta mindre endringer og oppdatere retningslinjene, og ved behov innarbeide retningslinjer for andre bygningsmessige tiltak.

Vedlegg 1
til retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fjellhytta borettslag.

KONTRAKT

mellom OBOS Selskap nr 464 Fjellhytta borettslag ved styret og andelseier
……..……leilighetsnr……
adresse……
tlf……(privat)……(arbeid)……(mobil)

Følgende utbyggingsalternativ er valgt i henhold til bestemmelser gitt av Plan- og bygningsetaten ……

Antall m^2 brutto boligareal som bygges ut:……m^2. Kopi av melding/søknad om tiltak, fasadetegninger og innvendig planløsning følger vedlagt.

Andelseier bekrefter med dette at garantibeløpet på kr 15 000 er innbetalt. Andelseier bekrefter også at andre berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med andelseiers utbyggingsplaner.

Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for utbyggingen som framgår av gjeldende ”Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fjellhytta borettslag”.

Oslo, …../…… 20….

……	……
1. ANDELSEIER	FOR FJELLHYTTA
BORETTSLAG	
	Styreleder

Kontrakten fylles ut og undertegnes i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar. Borettslaget sender sitt eksemplar til OBOS, Lambertseter. OBOS returnerer kopi av kontrakten, med opplysning om innbetaling av garantibeløpet til styreleder når garantibeløpet er innbetalt.

Garantibeløp kr ……er innbetalt dato.

Kopi av kontrakten returnert styreleder dato: …….

Sign…….

MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Kaja Fossberg
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3006230@usermail.webmegler.no

8365110 464/1050 11.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2025.

Boligselskap:	464 Fjellhytta Borettslag
Organisasjonsnr:	948.846.519
Andelseier:	Lise Møllendal Vidar Bakke
Leieobjektnr:	1050
Adresse:	Nordsetergrenda 7 E, 1161 OSLO
Andelsnummer:	82
Borettsinnskudd:	kr 154.900,–
Hjemmeside:	http://www.fjellhytta.net

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

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 6596600.
- 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 vedtok å øke felleskoatnadene og leietillegg påbygg med 5% fra 01.01.2025
- Generalforsamlingen vedtok 10.mai et opptak av lån på kr 45. mill nok. til diverse vedlikeholdstiltak. Oppstart med maling av bebyggelsen ca 1 juni 2021. Pr 29.06.2023 er kr 28 mill nok tatt ut av rammen. Dette medfører økning i felleskostnadene fra 1.1.22 med 10% Øke fra 1.1.23 med 10%, Øke fra 1.1.24 med 10%, og Øke fra 1.1.26 med 3%. Det føres et eget rehabiliteringsregnskap for prosjektet
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene.
- Fjellhytta Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt.
- Vaktmester Jan Herseth, kan treffes på telefon 22 29 88 98 mellom kl 09.30 og 10.00 eller på mobil 91 70 45 05 mellom kl 08.00 og 16.00 fra mandag til fredag. Vaktmester kan også treffes på e-post vaktmester@fjellhytta.no.
- Nøkkel/skilt bestilles hos vaktmester.
- Det er vedtatt egne utbyggingsregler, vennligst kontakt styret for videre informasjon.
- Borettslaget har 5 plasser de leier ut etter venteliste, kontakt styret. Borettslaget har garasje under terrasseblokkene. Ikke alle leiligheter har biloppstillingsplass, vennligst kontakt styret.
- Tilrettelegge for ladbar bil: Ta kontakt med styret
- Borettslagets Rådgiver Heidi.Svendsen@obos.no godkjenner nye andelseiere.

- Borettslaget bruker www.vibbo.no; som informasjonsportal

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207833843	A	34.070.728,-	14 år 8 md.	12		Flyt	5,59%
* OBBK02-98207954993	A	30.787.278,-	26 år 7 md.	12		Flyt	5,59%

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 7.303,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	7.056,-
Leietillegg påbygg	247,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	326,-	20.692,-	29.610,-	382.358,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207833843	199.303,-	1.668,-
* OBBK02-98207954993	180.108,-	1.086,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 380.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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 Heidi Svendsen tlf.23 16 51 04 ev. pr. e-post: heidi.svendsen@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/Heidi Svendsen Freserveien, 195 , e-post: heidi.svendsen@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://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

FERDIGATTEST - 1988

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordsetergrenda 7 E, A-13	Gnr.157, bnr.1 m.fl.	87/1069

Byggherre

Fjellhytta Brl.
v/Inger M. Skogseid
Nordsetergrenda 10 A

1161 OSLO 11

Ansvarshavende

Ing. Nils F. Danielsen
Lindbäckveien 35

1163 OSLO 11

AS/lw

Dato 15.6.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

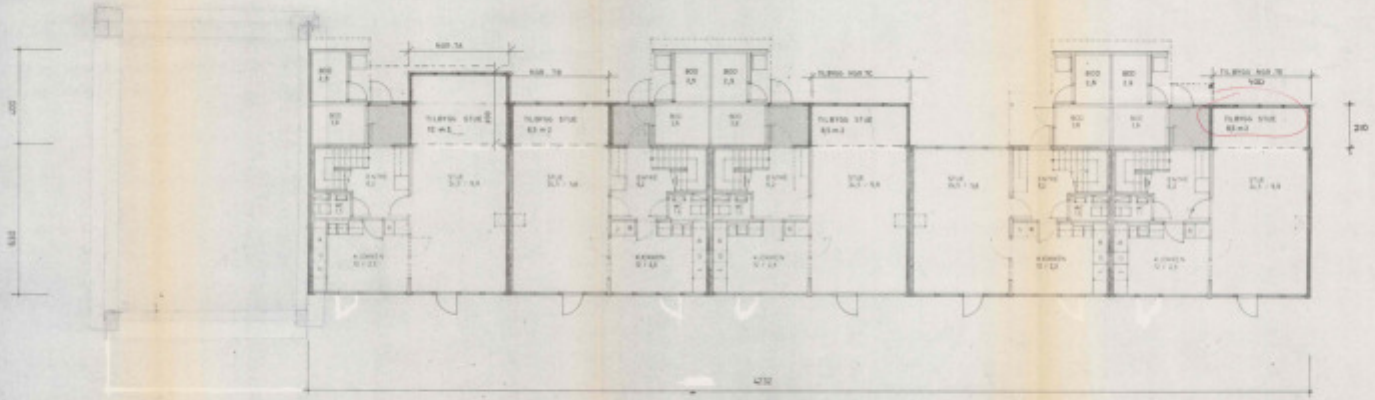
.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD.

TEGNING 1987



B	16.12.86	MA	TILBYGG NORDSTEGVERANDA TA, TB, TC, TD
A	870211	M	1:100 FASADE VEST

NORDSETER

REKKEHUS A13 OMRÅDE 3

PLAN 1.ETASJE

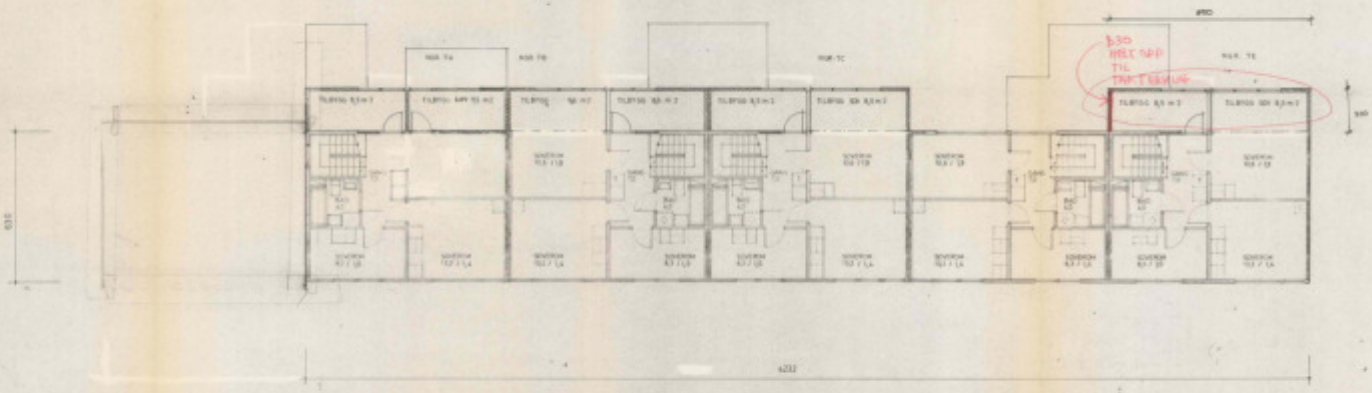
STJANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S
Hoffsveien 30 Oslo 3 Tlf. 55 28 40

ARKITEKTER MNAL
ALF BASTIANSEN
Parkveien 23 Oslo 2 Tlf. 56 97 60
ALEX CHRISTIANSEN
Majorstuen 1 1300 Sandvika Tlf. 54 22 58

TEGNET	TH. LØ		
KONTROLL			
MÅL	1:100		
DATO	6.11.85		

TEGNING NR. A13-01 REVISJON B

OBOS 464



2

A	13.06.86	ML	TILBYGG NORDSETERGRENDA 7A, 7B, 7C, 7E

NORDSETER

REKKEHUS A13 — OMRÅDE 3

PLAN 2 ETASJE

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S
Hoffsveien 30 Oslo 2 Tlf 55 26 40

ALF BASTIANSEN — ALEX CHRISTIANSEN — ARKITEKTER MNAL
Parkveien 22 Oslo 2 Tlf 69 91 83 — Skuibakken 7 1344 Bekkestuadalen Tlf. 54 22 56

TEGN.	13.1.86		
KONTR.			
M1:	1:100		
DATO	6.11.79		

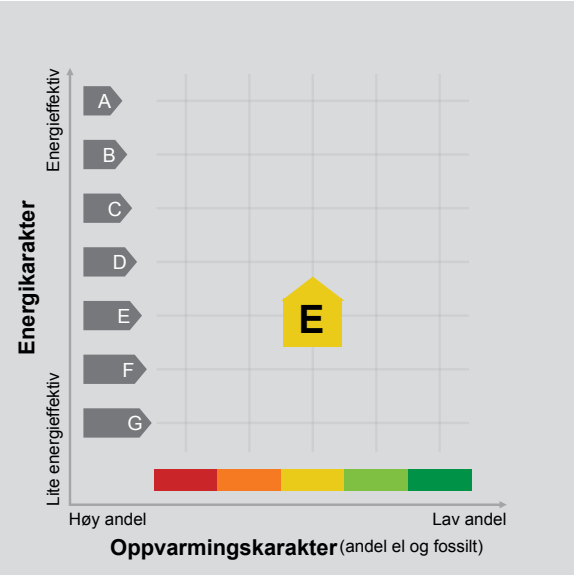
TEGNING NR. A13-02 — REVISJON A

OBOS 464

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nordsetergrenda 7E
Postnummer	1161
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	633
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80843178
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91321
Dato	12.03.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NORDSETERGRENDA 7 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 14.03.2025

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: Christian Stenerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordsetergrenda 7 E, 1161 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1980

GNR 157 BNR 633 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSETER

Verdivurdert til

10 950 000

380 000	11 330 000	89 213
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					25,9 daa	
Byggeår					1980	

Fellesutgifter	7 303
Formue	29 610
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

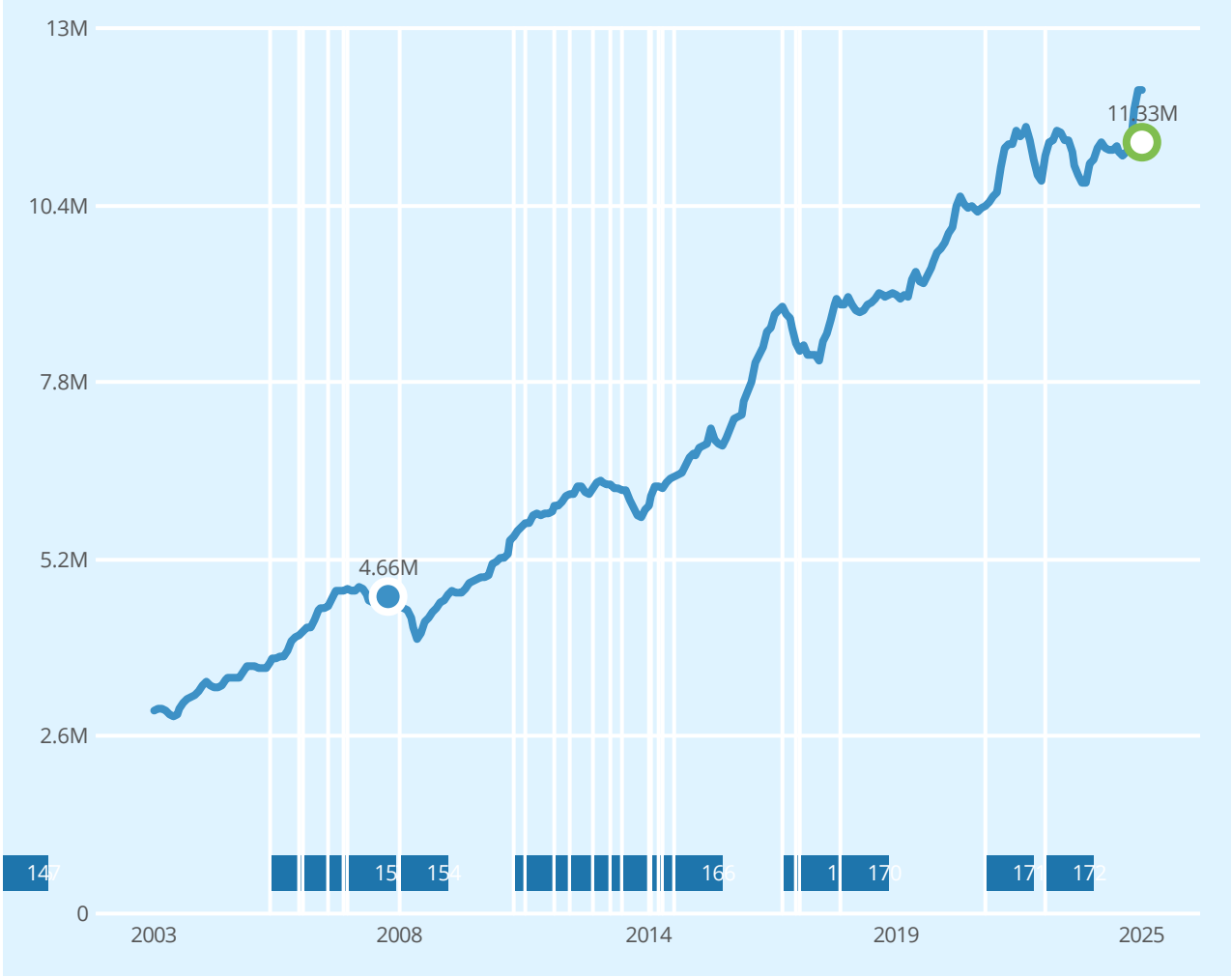
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordsetergrenda 3 D 139 m² 1980 25,9 daa 4 sov				19.01.2024	10 600 000	**11 000 000**	374 000	11 374 000	**81 827**
2	Jordbærveien 91 114 m² 1981 36,2 daa 3 sov				24.09.2024	9 900 000	**9 900 000**	593 000	10 493 000	**92 044**
3	Jordbærveien 44 106 m² 1978 36,2 daa 3 sov				12.09.2023	10 400 000	**10 060 000**	554 718	10 614 718	**100 139**

Lekkert og meget praktisk enderekkehus med flott beliggenhet på Nordseter. Boligen er på 127 m² BRA-i fordelt over 2 plan og inneholder bl.a. kjøkken, stue, 4 soverom, 2 bad/wc, bod/vaskerom og entré. I tillegg kommer 2 uteboder på tilsammen 7 m², samt garasjeplass med ladestasjon for el-bil. Meget bra intern beliggenhet vendt mot stor, felles gressplen.

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
3
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+165 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.04.2007	14.04.2008	16.08.2007	3 980 000	4 600 000	64 000	4 664 000	173

173 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Endring i marked.

Rekkehus til salgs i Nordstrand bydel nå

1
rekkehus til salgs

12.8M
12.5M
12.2M
11 950 000 Prisantydning i snitt
11.6M
11.3M
11.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

Rekkehus solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

16
rekkehus solgt

10.5M
10.4M
10 306 000 Salgspris i snitt
10 217 000 Prisantydning i snitt
10.1M
10.0M

Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

89 213 Nordsetergrenda 7 E
Totalpris 11 330 000

72 786 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd
69 728 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

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:
Nordsetergrenda 7E
Andelsnr. 82 Orgnr. 948846519 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0126

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 91 11 19 69

E-post: cs@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